

INDICE

PLAN REGULADOR URBANO Y RURAL DEL CANTON DE GRECIA	4
1. INTRODUCCIÓN GENERAL	4
2. RECOMENDACIONES DE GESTION	6
REGLAMENTOS	8
SECCION PRIMERA	8
REGLAMENTO DE DISPOSICIONES GENERALES.....	8
<i>TITULO I.....</i>	<i>8</i>
<i>GENERALIDADES DEL PLAN REGULADOR URBANO Y RURAL DE GRECIA....</i>	<i>8</i>
CAPITULO I	8
ASPECTOS GENERALES	8
<i>TITULO II.....</i>	<i>11</i>
<i>PROCEDIMIENTOS.....</i>	<i>11</i>
CAPITULO I	11
MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR	11
CAPITULO II.....	14
VISADOS MUNICIPALES	14
CAPITULO II.....	17
CERTIFICADO DE USO DEL SUELO, ALINEAMIENTOS Y NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.....	17
CAPITULO III.....	23
PERMISOS DE CONSTRUCCION	23
CAPITULO IV	31
PROYECTOS DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS	31
CAPITULO V	36
PATENTES	36
<i>TITULO III.....</i>	<i>37</i>
<i>RESPONSABILIDADES Y SANCIONES</i>	<i>37</i>
<i>TITULO IV</i>	<i>41</i>
<i>INCENTIVOS</i>	<i>41</i>
SECCION SEGUNDA.....	44
REGLAMENTO DE ZONIFICACION	44
<i>TITULO I.....</i>	<i>44</i>
<i>USO DE LA TIERRA DEL CANTÓN DE GRECIA</i>	<i>44</i>
CAPITULO I	44
CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DE LOS USOS DE LA TIERRA.	44
CAPITULO II.....	47
ZONAS DEL PLAN REGULADOR	47
CAPITULO III.....	63
LISTADO DE LOS USOS.....	63
<i>TITULO II.....</i>	<i>83</i>

<i>PROYECTOS ESPECIALES.....</i>	<i>83</i>
CAPITULO I	83
RENOVACIÓN URBANA	83
CAPITULO II.....	86
PROYECTOS DE INTERES SOCIAL Y DE INTERES COMUNAL.....	86
CAPITULO III.....	86
DISPOSICIONES ESPECIALES.....	86
SECCION TERCERA	90
REGLAMENTO DE ESPACIOS PUBLICOS	90
VIALIDAD Y TRANSPORTE.....	90
<i>TITULO I.....</i>	<i>90</i>
<i>IMPORTANCIA DEL TRANSPORTE</i>	<i>90</i>
CAPITULO I	90
GENERALIDADES.....	90
<i>TITULO II.....</i>	<i>93</i>
<i>RED VIAL Y FLUJO DE TRANSPORTE</i>	<i>93</i>
CAPITULO I	93
CALLES Y CARRETERAS.....	93
CAPITULO II.....	94
VIAS PRIMARIAS	94
CAPITULO III.....	95
VÍAS SECUNDARIAS.....	95
CAPITULO IV	96
VÍAS Terciarias.....	96
CAPITULO V	97
VÍAS LOCALES	97
<i>TITULO III.....</i>	<i>98</i>
<i>TRANSPORTE PUBLICO</i>	<i>98</i>
CAPITULO I	99
TERMINALES DE TRANSPORTE PUBLICO	99
CAPITULO II.....	103
BAHIAS.....	103
CAPITULO III.....	105
PARADAS DE BUSES.....	105
<i>TITULO IV</i>	<i>106</i>
<i>ESTACIONAMIENTOS Y RESTRICCIONES DE PARQUEO.....</i>	<i>106</i>
CAPITULO I	108
ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS LIVIANOS	108
CAPITULO II.....	111
ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOBUSES, VEHÍCULOS DE TRANSPORTE PUBLICO Y VEHÍCULOS PESADOS.....	111
<i>TITULO V</i>	<i>114</i>
<i>VIAS PEATONALES</i>	<i>114</i>
CAPITULO I	114
INFRAESTRUCTURA PEATONAL	114

CAPITULO II.....	114
SENDEROS PEATONALES.....	114
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	115
GLOSARIO DE ABREVIATURAS.....	116
GLOSARIO DE TERMINOS	116

MUNICIPALIDAD DE GRECIA

PLAN REGULADOR URBANO Y RURAL DEL CANTON DE GRECIA

1. INTRODUCCIÓN GENERAL

El presente proyecto, es una propuesta relacionada con la planificación urbana y rural del cantón de Grecia, Provincia de Alajuela, República de Costa Rica, elaborado por la firma Ecoplan Limitada y que ha resultado de un proceso con la Municipalidad de Grecia, mediante la Comisión Estratégica Municipal, gracias al aporte del Fondo de Preinversión del Ministerio de Planificación y Política Económica. Este proyecto forma parte de un proceso de Ordenamiento Territorial iniciado años atrás con la participación de líderes comunales, miembros de la comunidad, representantes de sectores políticos, económicos y sociales del cantón, con el respaldo de varios gobiernos locales.

Este planteamiento, elaborado por la firma consultora Ecoplan Limitada, contratada por la Municipalidad mediante concurso público, no sólo es el resultado de un proceso de investigación, análisis y proposición de técnicos y especialistas en las distintas materias involucradas, si no que recoge las preocupaciones y proposiciones de un grupo representativo de la comunidad entre otros actores relevantes, siempre dentro del marco del Plan Estratégico Territorial de Grecia. Así, se ha alcanzado la fase propositiva, con el que se pretende dotar inicialmente de una propuesta a la Comisión Estratégica Territorial (CET), designada por la Municipalidad de Grecia para ese fin, con el objetivo de ir definiendo lo que a la postre será la propuesta final del Plan Regulador Urbano y Rural de Grecia. La propuesta final mencionada tendría que ser aprobada por el Concejo Municipal y sometido a conocimiento de la comunidad mediante audiencia pública, hasta su puesta en marcha, una vez se haya cumplido con la aprobación institucional correspondiente y su publicación en el Diario Oficial.

Esta fase de valoración de la propuesta, permitirá analizar si las opciones en la zonificación y su reglamento se acercan a los niveles de equilibrio que siempre ha pretendido la CET dentro de la

perspectiva del desarrollo sostenible. Una vez hechos los ajustes correspondientes, la firma culminará su labor para que el proyecto continúe con las etapas ya mencionadas.

Este documento, denominado Reglamento, está dividido en secciones, donde cada sección representa un reglamento independiente y posee su propia estructura. A continuación se presenta estas secciones:

SECCION PRIMERA: REGLAMENTO DE DISPOSICIONES GENERALES. Este reglamento presenta la información básica del proyecto, define procedimientos para la obtención de visados y permisos y regula la actividad desde el punto de vista procedimental. Además, hace referencia a otras Leyes y Reglamentos existentes, tanto nacionales como cantonales, que deben ser analizados. La redacción y establecimiento de los procedimientos dentro del plan regulador, tiene como base fundamental, la orientación del usuario con respecto a los pasos que se deben seguir en aquellos casos específicos como son las solicitudes diversas de modificaciones, permisos, requisitos, cobros, plazos, entre otros, relacionados con el tema del desarrollo urbano.

SECCION SEGUNDA: REGLAMENTO DE ZONIFICACION. Este reglamento, tiene como objetivo regular el uso del territorio mediante la división territorial en zonas, sobre las cuales se definen las actividades permitidas, las que no son deseables o las que requieren de evaluaciones para su posible incorporación.

SECCION TERCERA: REGLAMENTO DE ESPACIO PUBLICOS, VIALIDAD Y TRANSPORTE: Finalmente, este reglamento tiene el objetivo de reglamentar el uso del espacio público, controlar y promover la vialidad y el desarrollo del transporte público en el cantón.

El reglamento y el mapa de zonificación son la culminación de un trabajo más amplio, por lo que su comprensión requiere del estudio del otro material que sirvió de base. Como corresponde en una propuesta, invitamos a los lectores a hacer una lectura crítica de todos los documentos, de modo que se intente conocer mejor este instrumento de control y desarrollo primordial de la planificación urbana y rural de Grecia. Sus observaciones son muy importantes y pueden ser canalizadas por la Comisión Estratégica Municipal, para su posterior incorporación.

2. RECOMENDACIONES DE GESTION

La Municipalidad de Grecia con el propósito de aplicar dicho plan y en cumplimiento de los Artículos 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, ha constituido el 4 de septiembre de 1997 a la Comisión Estratégica Territorial (CET), órgano asesor del Concejo Municipal, compuesto por miembros del Concejo Municipal, representantes institucionales, de los sectores productivos, el académico y de organismos no gubernamentales.

Para una correcta labor administrativa del proyecto, se recomienda la elaboración de un plan de trabajo y reglamento, que tendrán que elaborarse a más tardar, treinta días hábiles posteriores a la publicación en La Gaceta. Este plan y reglamento debe ser conocido por los grupos organizados del cantón, antes de la aprobación del Concejo Municipal. La Comisión será la encargada de atender los vínculos con el Plan Nacional de Desarrollo Urbano y con las Municipalidades vecinas, en aras de lograr la integración de sus programas urbanos con los restantes con la Gran Área Metropolitana (GAM) y los cantones vecinos, fuera de la GAM.

La Municipalidad asignará dentro de su estructura, un Área de Desarrollo y Control Urbano, dirigido por un profesional en Ingeniería o Arquitectura, incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, preferiblemente especialista en el campo. Este Departamento atenderá el Plan Regulador, mediante el plan, procedimientos, definiciones y reglamento que la Comisión Estratégica Territorial (CET) haya acogido una vez aprobado el Plan Regulador, y coordinará con ésta y con el Sr. Alcalde, los aspectos administrativos y estratégicos que correspondan; delegando las nuevas responsabilidades a esta entidad. Esta dependencia será la encargada de la administración, aplicación y actualización del Plan Regulador. Las acciones concretas del área de Desarrollo y Control Urbano (DCU) son las siguientes:

Información Urbana: Consiste en la recopilación, sistematización e interpretación de la información territorial, gráfica y alfanumérica, mediante la aplicación de los sistemas de información geográfica en la planificación urbana y en la formulación de proyectos. Incluye la generación documental o gráfica para informar a la comunidad. En su relación con la comunidad, deberá incluir la promoción y ejecución del PR y otros planes adicionales; además de la atención al público ante dudas y consultas.

Planificación Urbana y Ambiental: Actualización del Plan Estratégico Territorial y del Plan Regulador y sus reglamentos, tramitar sus aprobaciones oficiales, promoción y elaboración de políticas, planes, programas y/o proyectos de renovación urbana, vialidad, transporte, saneamiento ambiental, paisaje, patrimonio arquitectónico y espacios públicos, así como la actualización del personal y de sus recursos técnicos.

Control Urbano: Promoción de una política gráfico-fiscal a fin de regularizar los procesos de urbanización previos a la entrada en vigencia del Plan Regulador y formular las políticas para la actualización del Mapa Oficial Municipal. Contiene dos áreas:

A. Permisos Urbanos: Aprobación de anteproyectos de construcción y urbanizaciones, concesión de permisos de construcción, demolición, y autorización de usos de la tierra (Certificado de Uso de la Tierra). Emisión de requisitos para el control del desarrollo conforme a las políticas de planificación urbana-ambiental. Alineamientos y visados e inspección urbana.

B. Inspección Urbana: Vigilancia y control de todos los procesos de construcción y demolición, así como el estado físico de las edificaciones y la infraestructura, control del uso no autorizado y el control de la publicidad, de conformidad a los requisitos del Plan Regulador.

Coordinación Institucional: Llevará a cabo las gestiones de comunicación y coordinación con las instituciones relacionadas con el Plan Regulador para el cumplimiento de la normativa respectiva, así como proponer las aprobaciones oficiales de cambios, actualizaciones o aclaraciones parciales o totales del Plan Regulador, incluido el trámite de consultas populares.

Coordinación Interna: Funcionar como la Unidad Técnica de apoyo, para todos aquellos proyectos relacionados con el Plan Cantonal de Desarrollo Local y dar seguimiento a los convenios o acuerdos relacionados con el tema urbano que se logren con las municipalidades vecinas.

REGLAMENTOS

PLAN REGULADOR URBANO Y RURAL DE GRECIA

La Municipalidad del Cantón de Grecia, en adelante la Municipalidad, reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de los terrenos y edificios en su jurisdicción, dicta el presente Plan Regulador Urbano y Rural de Grecia, en adelante Plan Regulador, para ser aplicado en todo el territorio del Cantón 03, de la Provincia de Alajuela 02, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de Noviembre de 1969, Artículo 15 y en acatamiento a lo establecido en el artículo 169 de la Constitución Política.

Complementan a este Reglamento, un Mapa de Zonificación y un Mapa de Vialidad del cantón donde se demarcan las zonas que aquí se regulan.

SECCION PRIMERA

REGLAMENTO DE DISPOSICIONES GENERALES

TITULO I

GENERALIDADES DEL PLAN REGULADOR URBANO Y RURAL DE GRECIA

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

Artículo 1. Definición y contenido: El presente Plan Regulador Urbano y Rural de Grecia, Provincia de Alajuela, y que en adelante se denominará como Plan Regulador, es el conjunto de normas urbanísticas de aplicación y acatamiento obligatorio tanto para la administración como para los administrados. En él están contenidas todas las disposiciones atinentes a la regulación de la actividad urbanística del Cantón de Grecia, referentes a la red de vías públicas, organización del tránsito, edificabilidad, zonificación o clasificación del uso del suelo, regulación

de zonas y espacios públicos, publicidad exterior, operación en uso del suelo (regulación de actividades), control de calidad ambiental, paisaje y ornato urbano.

Artículo 2. El Objetivo General del Plan: El Plan Regulador Urbano y Rural de Grecia, compuesto por un marco reglamentario y sus mapas correspondientes, es un instrumento municipal y comunal para el desarrollo y control dentro de su territorio, que tiene como objetivo general impulsar un crecimiento urbano y rural acorde con las potencialidades humanas y físicas del cantón, en armonía con la naturaleza. Por medio de un concepto de desarrollo espacial, social y económicamente justo, que respeta los rasgos culturales y las tradiciones de la ciudad, de los demás centros urbanos y del espacio rural, este proyecto de ordenamiento territorial procura el mejoramiento integral y de la calidad de vida de sus habitantes, utilizando criterios de funcionalidad y flexibilidad, preservando para el futuro, los recursos naturales disponibles y promoviendo la regeneración ambiental.

Artículo 3. Objetivos específicos del Plan: Este proyecto enmarca una serie de objetivos específicos.

Identificar los conflictos, potencialidades y necesidades presentes en el cantón mediante un proceso participativo; además, localizar y delimitar los usos predominantes de la tierra del cantón en función de sus requerimientos futuros, con el propósito de ordenar estos usos y preservarlos de la proximidad de otros usos prediales molestos, no permitidos o no compatibles mediante una zonificación y un reglamento bajo el concepto de desarrollo sostenible, vinculado con su realidad regional.

Delimitar los usos de la tierra con el fin de orientar el desarrollo y crecimiento ordenado de las diferentes actividades que se realicen y se llevarán a cabo en los próximos quince y veinte años en la tierra urbanizada y urbanizable del cantón.

Desestimular el crecimiento urbano en la porción de la tierra no urbanizable mediante regulaciones que fomenten las actividades productivas y la conservación de los recursos naturales en el territorio del cantón.

Garantizar la coexistencia armoniosa de las actividades ubicadas en la zona urbana y prever su crecimiento futuro, con el propósito de minimizar los conflictos que puedan surgir entre ellas.

Regular la intensidad con que las diferentes actividades se desarrollarán sobre la tierra urbanizada y urbanizable del área urbana de Grecia, de modo que se consiga

conformidad con la infraestructura y servicios en cada una de las zonas, así como con el potencial y condiciones de cada una de éstas. También el equilibrio en el aprovechamiento de la tierra y de las actividades que se desarrollan, evitando la sobrecarga u ociosidad de ciertos sectores.

Lograr un desarrollo integral de la ciudad que evite las especializaciones excesivas y vulnerables de ciertas áreas, la segregación, así como la desarticulación social y espacial de los diferentes sectores del área urbana.

Lograr una distribución más equilibrada y ordenada de las actividades del territorio del área urbana de Grecia, a través de la delimitación y ubicación de los usos de la tierra, incorporando las variables de vocación de la tierra, potencialidad y riesgo ambiental.

Dotar a la Municipalidad de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial necesarios para prevenir el futuro crecimiento.

Establecer una jerarquía urbana y vial que permita un desarrollo de concentración del entorno urbano, evitando el crecimiento lineal a través de la delimitación de los núcleos urbanos de la periferia de la ciudad, así como una red vial que clasifique las carreteras del área urbana, en rutas primarias, secundarias, terciarias y locales que incorporen a la ciudad con su entorno inmediato.

Artículo 4. Ámbito de Aplicación del Plan Regulador: Las disposiciones del Plan Regulador (PR) serán de aplicación y acatamiento obligatorio para todas las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas, dentro del perímetro del Cantón de Grecia, de la provincia de Alajuela. Supletoriamente en lo no regulado por los presentes reglamentos se aplican las normas y reglamentos de rango nacional y regional.

Artículo 5. Administración y aplicación del Plan Regulador: La administración general del PR estará a cargo del área de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad de Grecia, y su aplicación atañe a todas las dependencias administrativas municipales relacionadas con la materia regulada por los presentes reglamentos. La Comisión Estratégica Territorial mantendrá su papel de asesora del Concejo Municipal en aspectos territoriales y se respetarán las funciones estipuladas en el Plan Estratégico Territorial, mediante el Reglamento que faculta la Creación de la Comisión Estratégica Territorial, aprobado por unanimidad en la Sesión Municipal del 4 de septiembre de 1997.

TITULO II

PROCEDIMIENTOS

Artículo 6. Registro de solicitudes: La Municipalidad y específicamente la DCU, mantendrá una base de datos actualizada de las solicitudes y de las obras generadas en el cantón, manteniendo los siguientes datos:

Tipo de Trámite.

Número de Trámite.

Nombre del propietario.

Nombre del solicitante.

Número de recibo de cancelación.

Monto del impuesto de construcción cancelado y multa.

Nombre del Profesional Responsable.

Número de folio real del inmueble y número de plano catastrado.

Cualquier otro dato que sea necesario para efectos de bienes inmuebles y catastro.

CAPITULO I

MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR

Artículo 7. Modificaciones y actualización del Plan Regulador. Para la modificación, suspensión o derogación parcial o total del Plan Regulador, deberán seguirse las disposiciones y procedimientos establecidos en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

Con fundamento en las evaluaciones que del mismo se haga, al menos cada cuatro años, se realizará una revisión y actualización del Plan Regulador, sus programas y proyectos. Este proceso estará a cargo de la Desarrollo y Control Urbano en coordinación con la CET, conforme lo estipula su normativa, y con la más amplia participación ciudadana. Esta actualización tendrá que contar con el trámite de consulta pública que exige el Artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana (ver artículo anterior). Para la consulta, se utilizará el Reglamento de Audiencias Públicas de la Municipalidad de Grecia.

Las propuestas de modificación al Plan Regulador tendrán por fundamento los estudios y análisis técnicos realizados por el área de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad, para lo cual podrán utilizarse estudios y la asesoría de otras instituciones, empresas especializadas y agencias de cooperación que se consideren relevantes, así como las disposiciones de la CET como órgano asesor del Concejo Municipal y las organizaciones comunales cuya representación sea acreditada bajo un reglamento específico.

Las modificaciones que se propongan, ya sea por el área de Desarrollo y Control Urbano o por otros interesados, sujetas éstas al marco jurídico vigente, deben basarse en criterios eminentemente técnicos y las disposiciones que contengan deben ser siempre de carácter general y no casuístico. Las disposiciones deben ser del conocimiento comunal.

Artículo 8. Variación de los requisitos: La variación y reducción de los requisitos de los Reglamentos del Plan Regulador tales como, densidad, frente, retiros, alturas, áreas de lotes en no más del 15%, así como la extensión de la línea divisoria entre diferentes usos de no más de 5 metros, podrán hacerse vía Acuerdo Municipal previo dictamen y estudio técnico del Departamento de Desarrollo y Control Urbano (DCU). Los ajustes serán permitidos solamente cuando el caso en cuestión se encuentre en una o varias de las siguientes circunstancias:

Lotes mayores a 2.500 metros cuadrados o proyectos de 2.500 metros cuadrados de construcción, donde se pretende dar la oportunidad a un proyecto de diseño más integral y que ofrezca más ventajas que las permitidas en este reglamento y/o reglamentos complementarios. Las áreas bajo esta disposición podrán pertenecer a varios propietarios y no será necesaria la reunión de fincas para la aprobación del anteproyecto.

Cuando existan características muy particulares del desarrollo de la zona o área objeto de control: topografía, geología, tenencia de la tierra, ubicación, tendencia de desarrollo y cambios de usos cercanos.

Cuando el uso es comunitario y no contradice al Plan Regulador en su disposición de uso de la zona o el proyecto es de interés público.

Cuando sean proyectos auspiciados por entidades públicas y privadas sin fines de lucro. Los proyectos de vivienda estatales o privados, proyectos de donación, beneficencia,

catalogados de emergencia por catástrofe o interés nacional según Decreto Ejecutivo. Esto no exime el cumplimiento de los requisitos restantes.

Cuando se proponga por parte de la Municipalidad o de otros interesados afectar este reglamento, siempre y cuando no implique cambios de fondo o técnicos, para eliminar o ampliar, hacer modificaciones o ajustes de requisitos de orden administrativo municipal, tales como la confección de formularios, cantidad de duplicados solicitados, tiempos o plazos de los procesos o que procuren incorporar alguna normativa que haya sido modificada por disposición oficial de los Poderes del Estado, no se requerirá consulta pública y podrán hacerse vía Acuerdo Municipal previo dictamen y estudio técnico del área de Desarrollo y Control Urbano.

Artículo 9. Variación en los requisitos de fraccionamientos: La variación y reducción de los requisitos de los Reglamentos del Plan Regulador para el fraccionamiento de lotes podrán hacerse vía Acuerdo Municipal previo dictamen y estudio técnico del Departamento de Desarrollo y Control Urbano (DCU). Los ajustes serán permitidos solamente cuando el caso en cuestión se encuentre en una o varias de las siguientes circunstancias:

La aceptación de nuevos sistemas para el fraccionamiento y la urbanización de terrenos, no contemplados en este reglamento, podrá ser permitida, como experimental, cuando se estime aceptable la perspectiva de éxito a juicio conjunto del INVU y la Municipalidad, quien requerirá el aval del Departamento de Desarrollo y Control Urbano, tal y como lo dispone el Reglamento Nacional de Fraccionamiento y Urbanización.

Por recomendación del área de Desarrollo y Control Urbano, la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo del INVU, en conjunto, podrán variar los requisitos ya mencionados hasta un 25% y desplazar hasta 50 metros la línea divisoria entre usos si el caso en estudio lo amerita.

Se permitirá, previa autorización del Concejo Municipal con el aval del Departamento de Desarrollo y Control Urbano, la segregación por una vez de terrenos con áreas mínimas a las que establece el plan regulador, cuando el propietario cede en heredad a sus descendientes con el primer grado de consanguinidad, siempre y cuando el uso sea residencial y las dimensiones no sean menores a las establecidas en las zonas residenciales de alta densidad y se cuente con accesos por calle pública. Este proceso será válido únicamente con la presentación de documentos legales certificados por el

Registro Civil. Estas segregaciones no se autorizarán en zonas restringidas, en donde se ponga en riesgo la vida y bienes de los posibles beneficiarios.

Artículo 10. Variaciones por Proyectos Específicos Municipales: Las normas en proyectos específicos, elaborados por el Desarrollo de Control Urbano Municipal, que detallan las normas del Plan Regulador sin contradecirlas, para ser aprobados por la Municipalidad, contarán previamente con el visto bueno de la Dirección de Urbanismo del INVU. Los proyectos específicos contarán con los reglamentos específicos para su control y regulación.

Artículo 11. Registro de las Modificaciones, ampliaciones y actualizaciones. Todas las modificaciones autorizadas, las ampliaciones y actualizaciones del Plan Regulador y de este Reglamento, tienen que ser debidamente registradas y respaldadas con los documentos oficiales, en archivos dispuestos especialmente para estos efectos. Es responsabilidad ineludible del Desarrollo y Control Urbano mantener actualizado el archivo gráfico y documental, a los diez días hábiles siguientes de los acuerdos oficiales.

CAPITULO II

VISADOS MUNICIPALES

Artículo 12. Definición: El Visado Municipal es el trámite mediante el cual, el municipio da el visto bueno al plano catastrado de una propiedad determinada, acredita el cumplimiento de los requisitos urbanísticos a fin de adquirir la condición jurídica de lote urbano, que da derecho a edificar, vender el terreno, fraccionar, urbanizar o levantar una escritura de la propiedad. De tal forma que el Visado Municipal es obligatorio para toda reunión, división o subdivisión simultánea o sucesiva de fincas en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbano o urbanizables. De conformidad con lo que establece el artículo 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles será indispensable el visado de los Planos Catastrados. Dicho visado será otorgando por el Área de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad, de conformidad con las atribuciones que le otorga dicho artículo. En caso de que el Ingeniero o Arquitecto Municipal, que dirige el DCU, no pueda otorgar el visado por interés directo, lo hará en suplencia el Alcalde Municipal.

Artículo 13. Requisitos del Visado Municipal: Para adquirir el Visado Municipal, los predios consultantes deberán cumplir previamente con los requisitos legales y urbanísticos estipulados en el Capítulo Cuarto de la Ley de Planificación Urbana, en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU y los establecidos en el presente reglamento en torno de las urbanizaciones y segregaciones que requieran aprobación del Concejo Municipal en el caso de fraccionamientos, Decreto Ejecutivo 27987-MIVAH-S-MEIC, publicado en el Diario Oficial la Gaceta NC 130, Alcance NC 49, del 6 de Julio de 1999, cuyos requisitos son:

Llenar la hoja de solicitud, con timbre fiscal de diez colones y timbre Municipal de quinientos colones, donde se solicite el correspondiente visado, anotando el número de plano a visar, dirección detallada y el sello de la Administración Tributaria donde se indique que se encuentra al día con los impuestos municipales y del Departamento de Catastro que la propiedad se encuentra inscrita.

Fotocopia del plano madre del cual se origina el plano a visar.

Si son varias segregaciones, presentar mosaico del resultado de dichas segregaciones del plano madre.

Sello de disponibilidad de agua potable del Instituto de Acueductos y Alcantarillados o el acueducto de la localidad, con timbre de cinco colones de Archivos Nacionales.

Original y dos copias del Plano Catastrado y escritura o certificación registral de la propiedad, incluyendo las servidumbres inscritas en caso de que existan. De existir servidumbres inscritas, adicionalmente el plano de catastro deberá contener la línea de construcción de las servidumbres propiedad estatal o la autorización al proyecto por parte del titular de la servidumbre. Antes de visar un plano frente a una servidumbre, se debe cumplir con lo establecido en los Artículos II.2 y subsiguientes del Capítulo II del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Preferiblemente, se solicitará copia en archivo digital, compatible con el sistema municipal.

Alineamientos de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, en caso de carreteras nacionales.

Alineamientos en zonas de protección de nacientes, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales o artificiales y acuíferos de conformidad en el artículo 33 de

la Ley Forestal N°7575 del 13 de febrero de 1996, visados por la Dirección de Urbanismo del INVU.

Una vez cumplidos los requisitos, el Área Desarrollo y Control Urbano tendrá un plazo máximo de quince días hábiles para otorgar el visado o denegarlo. Al plano de catastro visado, se le impondrá un sello que autoriza el plano de conformidad con el artículo 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana. El DCU y el Departamento de Catastro deberán establecer un archivo de los Planos Visados, por distrito y fecha, además del respectivo archivo digital, para incorporarlo en la Base de Datos.

Artículo 14. Casos Adicionales: Previo dictamen técnico de la DCU de la Municipalidad de Grecia, se puede vía Acuerdo Municipal, permitir los siguientes casos de excepción:

En caso de donaciones de lotes para usos de vivienda de interés social o beneficencia, siempre que se cumpla con la zonificación, se permitirá el no cumplimiento de los requisitos de superficie mínima, cumpliendo siempre con las normas de seguridad e higiene.

Lotes cuyo propietario demuestre su existencia, previa entrada en vigencia del Plan Regulador, que no haya sido inscrito y no cumpla los requisitos de superficie mínima y frente mínimo, según la zona y uso, serán visados en los siguientes casos:

Cuando por orden del juzgado se ordene al Municipio el Visado, debido a que la propiedad está en querella para localizar derechos por sucesión, divorcio u otros.

Cuando exista registro de planos de lotes destinados en un fraccionamiento antes de la vigencia del PDU y no posean escritura pública. Se debe presentar certificación del Registro de la Propiedad de la existencia de las propiedades o derechos mediante plano catastrado sin titular, a los asientos notados.

Cuando exista una escritura certificada por notario público y/o una certificación del Registro de la Propiedad, que el lote pertenece al interesado, pero no existe plano catastrado y se debe confeccionar el nuevo plano para catastrar.

Las excepciones anteriores no aplican en propiedades ubicadas en proyectos de urbanizaciones que no han sido formalmente entregadas a la Municipalidad, hasta tanto el

urbanizador cumpla con los requisitos del Plan Regulador, la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento de Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU

Artículo 15. Denegación del Visado Municipal: Se denegará el visado cuando el plano catastro incumpla con las leyes y los reglamentos urbanos, el Reglamento de Zonificación y el artículo 36 de la Ley de Planificación Urbana.

Artículo 16. Denegación del Visado del Plano Catastro: Se denegará el Visado Catastral a todo aquel fraccionamiento que origine lotes:

Que tengan menos área que lo establecido por el Plan Regulador o se encuentre frente a una ruta nacional.

Cuando existan fraccionamientos de desarrollos lineales que no cumplan con un derecho de vía de 14 m (catorce metros). Principalmente cuando haya comunicación entre ruta nacional y centros de población.

CAPITULO II

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO, ALINEAMIENTOS Y NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 17. Definición Certificado de Uso del Suelo: El Certificado de Uso del Suelo acredita la conformidad de uso de las actividades que se desean desarrollar en los inmuebles con las normas del Uso del Suelo dispuestas por el Plan Regulador en cada zona, para todas las actividades relacionadas con construcción, remodelación, ampliación, reparación, urbanización, así como para la industria que requiere patente municipal. Sólo puede ser dado por el DCU. El certificado indicará el uso y no se interpretará como un permiso definitivo para hacer uso, ocupación, ampliaciones, remodelaciones, movimientos de tierra, demoliciones, construcción o fraccionamiento. El Certificado de Uso de Suelo debe ser exigido como un requisito previo e indispensable por parte de cualquier dependencia pública que vise o autorice construcciones, ampliaciones, remodelaciones, fraccionamiento, urbanizaciones o inscripciones y para la emisión de la patente municipal.

Artículo 18. De la Línea de Construcción o Alineamiento: La línea de construcción se establecerá conforme a las normas de zonificación y reglamentarias del caso. Pagado el impuesto de construcción, el DCU procederá a señalar el día y hora en que indicará en el sitio la línea de construcción y los niveles correspondientes. A estas diligencias podrá asistir y participar activamente el interesado o la persona que designe, como el ente estatal correspondiente si fuere necesario. Deberá observarse el artículo 48 de la Ley de Planificación Urbana y la Ley de Expropiaciones. En ningún caso podrá ser alterada la línea de construcción establecida por el DCU. El Inspector Municipal supervisará dicho cumplimiento y por lo tanto suspenderá cualquier construcción que violente la línea establecida y se procederá a la clausura de la obra. En caso de parrillas sobre cunetas o caños, las mismas deben hacerse utilizando varilla corrugada de 2.5 cm de diámetro, que no interfieran el libre tránsito de vehículos por la vía pública.

Artículo 19. Requisitos para Certificado de Uso del Suelo: Los requisitos para solicitar el Certificado de Uso de Suelo son los siguientes:

Solicitud formal para el Certificado de Uso del Suelo, en los formularios elaborados por el DCU, firmados por el propietario y el Profesional Responsable, incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA). Dicho formulario, debe presentar el sello de la Administración Tributaria, indicando que la propiedad y su dueño se encuentran al día con el pago de los impuestos municipales. La propiedad debe estar registrada y declarada en el Catastro y Valoración Municipal. De no ser así, se debe llenar la Declaración Jurada de Bienes Inmuebles. Se aportarán los Timbres Fiscal y Municipal de diez y quinientos colones, respectivamente.

Dos copias del plano catastrado a Escala Natural, sin pegas y el original o copia certificada del mismo.

Después del trámite se devolverá el plano original y dos copias con el alineamiento marcado al término de ocho días hábiles.

Artículo 20. Normas generales de edificación: Toda obra de construcción de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberá cumplir en lo tocante a parámetros de la

edificación, las siguientes condiciones de edificación, referentes a alineamientos, retiros, área equivalente, cobertura y alturas:

Alineamiento: El Alineamiento es la determinación de la línea de construcción en predios privados o públicos, con respecto a una vía o servidumbre pública. Los alineamientos que corresponde determinar a la Municipalidad son los localizados para cada una de las vías del cantón y se basará en lo que determine el reglamento de espacios públicos, vialidad y transporte. En el caso de vías nacionales, la Municipalidad deberá coordinar con el MOPT la confirmación de dicho alineamiento.

Los alineamientos relacionados con cauces de agua, nacientes y zonas de protección por pendientes, zonas boscosas y otros serán responsabilidad de la Municipalidad mediante la Unidad Técnica Ambiental, que coordinará con la oficina del MINAE. Para el caso de cauces de agua, la Municipalidad podrá solicitar un alineamiento mayor al indicado por las instituciones.

Los alineamientos correspondientes a servidumbres de aguas artificiales serán competencia del Inspector Cantonal de Aguas Municipales, quien coordinará con las instancias administradoras del recurso hídrico competentes al sector del alineamiento solicitado. Con respecto a los alineamientos referentes al paso de servidumbres como oleoductos, líneas eléctricas, línea férrea y otros, serán los que determinen las instituciones correspondientes.

El alineamiento frente a las vías se determinará midiendo desde el centro de calle y tomando en cuenta el derecho de vía correspondiente y el retiro frontal según zonas y usos. De acuerdo con el eje de la vía, el trazo se hará desde cada vértice externo de la propiedad

La Línea de Construcción estará determinada por el alineamiento y esta debe respetarse en forma subterránea y aérea. El Reglamento para el Otorgamiento de Permisos de Construcción del Cantón de Grecia define en qué casos, algunos elementos estructurales pueden sobresalir de la Línea de Construcción.

Retiros: Retiro es la distancia que existe o que se crea al separar una estructura de otra o una estructura de los linderos de la propiedad en que se ubica. Los edificios que se construyan en el futuro deberán guardar retiros. Los edificios mayores de 3 pisos

deberán guardar un retiro mínimo con respecto a otros de por lo menos 1/3 de su altura. Esta distancia deberá guardarse por todos los lados del edificio.

Retiro frontal. Está fijado en el reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte del Plan Regulador, de acuerdo con el derecho de vía estipulado. En el caso de ampliación vial prevista, el retiro frontal comprenderá una franja de terreno adicional. El retiro frontal es equivalente al antejardín, que tiene como fin permitir la filtración de aguas; por lo que implica una restricción para construir, sin que por ello esta porción de terreno pierda su condición de propiedad privada. Por lo menos un tercio del área de antejardín debe mantenerse como área verde. Podrán construirse una cochera para un automóvil, cocheras abiertas, corredores abiertos, terrazas y parqueos, tanque séptico y de captación, cajas de registro, casetas (guarda, basura y transformadores frontales), escaleras caracol adosadas a la pared, ducto para basura y rótulos (hasta 20 m² o en su defecto 1/3 del área de antejardín), siempre y cuando los elementos estructurales de apoyo del techo o columnas guarden el retiro mínimo de dos metros respecto a la línea de propiedad. En antejardín no se permitirá piso impermeable, sólo franjas de concreto para el paso de vehículos (huellas). Por los costados laterales y frontal en zona de antejardín no se podrán construir vallas sólidas con altura de más de un metro. Debe permitirse un 80% de visibilidad como mínimo. Si por falta de espacio el portón batiera hacia fuera, el propietario deberá poner rótulos preventivos de seguridad como advertencia a los peatones. En caso de construcción de viga corona sobre las rejas en antejardín, la sección de las columnas será 20x20 cm como máximo.

Retiro posterior. En lotes esquineros podrá tomarse sobre el lado menor o en la esquina interior con un área equivalente. Se podrá eliminar el retiro posterior en lotes que enfrenten a tres calles, siempre y cuando el diseño propuesto satisfaga las necesidades de aireación e iluminación.

Retiro lateral. La distancia que debe haber será la indicada en los requisitos de uso. El retiro en edificios que presenten ventanas hacia la colindancia (vecino) se indica en el Reglamento de Construcciones. Los retiros podrán ser menores, siempre y cuando el diseño del edificio cumpla las normas de iluminación, ventilación y seguridad.

Área equivalente: En proyectos que no sobrepasen los dos pisos, el diseñador, a fin de obtener una mejor distribución arquitectónica del proyecto, podrá eliminar el retiro posterior, sustituyéndolo por un área equivalente en el interior del lote, siempre y cuando se cumpla con las normas vigentes sobre ventilación e iluminación natural, áreas y dimensiones mínimas. En edificios de más de dos pisos se podrá aceptar la misma solución y sustitución del área mencionada en el párrafo anterior, siempre que el área correspondiente al retiro posterior sea incrementada en un diez por ciento.

Cobertura: Se entiende por cobertura el coeficiente definido por la relación entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela, mediante el cual se establece la ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviera una cobertura diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la mayor. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la cobertura. Únicamente no se incluyen en la cobertura los aleros, siempre y cuando estos no excedan un metro. La cobertura de construcción está establecida para cada una de las zonas y usos del presente Reglamento. La cobertura implica que el área libre en la superficie sea respetada también en el subsuelo, para permitir el drenaje de aguas llovidas.

Altura: El cálculo de altura máxima permitida se hará mediante la siguiente fórmula. La altura máxima, se medirá a partir del nivel del cordón de la acera en el punto medio del frente del lote. En caso de lotes con dos o más frentes se podrá utilizar el punto medio del lado más alto. En los terrenos que tengan frente a dos calles con diferentes pendientes, la altura máxima se aplicará en cualquiera de las fachadas. Para el cálculo de la altura máxima de construcción no se tomarán en cuenta las chimeneas, parapetos, antepechos, instalaciones de ventilación, casetas de ascensores, tanques de agua, elementos mecánicos relacionados con el funcionamiento del edificio y elementos de recreación en las terrazas superiores. El cálculo de altura máxima permitida se hará mediante la siguiente fórmula: $A = V \times C$

donde:

A = Altura Máxima;

V = Derecho de vía correspondiente según lo establezca el Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte del Plan Regulador o la institución correspondiente. En aquellos casos en que la construcción de que se trate, amplíe el retiro frontal más allá del retiro obligatorio o establecido en el

reglamento de vialidad y transporte del Plan Regulador, a la variable V (derecho de vía) podrá sumársele el retiro adicional. En el caso de lotes esquineros, para calcular la altura máxima permitida, se tomará el menor derecho de vía.

C= Coeficiente de altura para cada zona establecido por el Plan Regulador.

Artículo 21. Cuando el Uso de la Tierra es anterior a la Aprobación del Plan Regulador.

Cuando el Certificado de Uso de la Tierra indique que el uso pretendido por el interesado no es conforme, se deberá comprobar ante la administración que la actividad ubicada en dicha propiedad está a derecho o ha obtenido la patente anteriormente y está vigente. Entre los requisitos se encuentra el presentar la solicitud acompañada con el recibo de pago o certificación del Departamento de Patentes de la vigencia de la Patente Municipal. No obstante, el interesado deberá hacer las correcciones necesarias en el local a fin de cumplir con lo establecido en reglamentos vigentes o de nueva aprobación. Luego de esto, el DCU podrá extender el certificado con el fin de renovar la patente.

Artículo 22. Casos no estipulados por el Reglamento: Cuando se solicite un Certificado de Uso del Suelo y el objetivo de la actividad no se encuentre estipulado en el Reglamento de Zonificación, la DCU notificará dentro del plazo de la resolución al solicitante para que el proyecto sea conocido por el Área de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad (DCU), quien resolverá en primera instancia. De persistir la duda o incertidumbre, se remitirá al Concejo Municipal; éste podrá realizar la consulta a la CET para emitir el criterio técnico respectivo.

Artículo 23. Vigencia: El Alineamiento y el Certificado de Uso de la Tierra tendrán una vigencia de un año a partir de su emisión, conforme lo estipula el Reglamento para el Otorgamiento de Permisos de Construcción del Cantón de Grecia.

Artículo 24. Plazo de Resolución: El Área de Desarrollo y Control Urbano resolverá al término de ocho días hábiles, luego de presentados todos los requisitos por parte del interesado.

CAPITULO III

PERMISOS DE CONSTRUCCION

Artículo 25. Permisos de Construcción. Para la obtención del permiso de construcción en sus diferentes modalidades, tanto para personas físicas y jurídicas, así como las instituciones, deberán observarse estrictamente los requisitos que establecen las leyes y sus reglamentos en la materia, y cumplir con las estipulaciones del Reglamento para el otorgamiento de Permisos de Construcción del Cantón de Grecia. El permiso de construcción es previo a la realización de cualquier obra. Requieren permiso de construcción las siguientes obras de edificación:

Los movimientos de tierra y excavaciones.

Las obras de demolición.

Las intervenciones en inmueble declarados patrimonio.

Las obras mayores de 30 m² de construcción de nueva planta, ampliación y reforma de los edificios.

Vistos buenos para obras puntuales.

Para los efectos del permiso de construcción, ampliación, remodelación, demolición o reconstrucción de edificios, cualquier persona física o jurídica, privada o pública debe solicitar previamente, el Certificado de Uso del Suelo conforme a la actividad que se desea desarrollar en el inmueble y cumplir con los alineamientos, frente mínimo, área mínima del lote, así como con las condiciones específicas de la zona en que se ubique y del uso propuesto.

Artículo 26. Requisitos del Permiso de Construcción: El interesado para obtener el Permiso Municipal de Construcción en sus diferentes modalidades, deberá cumplir con los requisitos estipulados en el Reglamento para el Otorgamiento de Permisos de Construcción del Cantón de Grecia. En adición a esos requisitos, en casos especiales se requerirá lo siguiente:

- a) Si la propiedad está frente a carreteras nacionales, regionales o proyectos ya definidos por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), debe obtenerse la línea de construcción en esa institución, sobre el plano catastrado.
- b) Toda obra de construcción deberá cumplir con lo establecido en el Código Sísmico vigente.

- c) En edificaciones de más de 4 pisos, o donde las cimentaciones requieran de pilotaje o sistemas no tradicionales de cimentación, se debe efectuar un estudio del factor de amplificación para evitar la resonancia suelo-estructura.
- d) En caso de obras en donde se realice talas de árboles no frutales o de características maderables, debe aportarse el visto bueno del MINAE.
- e) Los proyectos que se desarrollen en zonas de posible riesgo por deslizamientos, reptación, movimiento de masas, pendiente mayor de 30%, requerirán de presentación de estudio geotécnico completo que incluya estabilidad de taludes y recomendaciones para las obras de retención por un Geólogo e Ingeniero Civil.
- f) No se permitirán obras en terrenos asociados a nacientes, tomas de agua, zonas boscosas, protección de ríos y quebradas, áreas de deslizamientos e inundaciones; por lo que el interesado deberá demostrar que su terreno no se encuentra afectado por estas condiciones.

La Municipalidad puede solicitar otros estudios que considere necesarios.

Artículo 27. Restricciones Legales para el Otorgamiento de Permisos de Construcción

Adicional a lo que exprese el Reglamento de Otorgamiento de Permisos de Construcción, en los siguientes casos, y según lo determine la DCU, basado en los estudios del cantón que poseen, podrán exigir que el solicitante demuestre no estar afectado por los siguientes puntos:

Sectores con pendientes mayores al 30%, donde se debe presentar el estudio de estabilidad del terreno, donde se garantice que las personas y obras no estarán expuestas a riesgo o representen una amenaza.

En terrenos asociados a nacientes, tomas de agua, áreas sujetas a deslizamientos e inundaciones, zonas boscosas y áreas de protección de ríos y quebradas; conforme lo establece la normativa vigente (Ley Forestal y conexas) y definidas mediante el alineamiento municipal.

Artículo 28. Plazo de Pronunciamiento del DCU: El plazo de respuesta se encuentra indicado en el Reglamento para el Otorgamiento de Permisos de Construcción del Cantón de Grecia.

Artículo 29. Permisos para movimiento de tierra y excavaciones. Los permisos de movimiento de tierra en función de una futura edificación u obra de infraestructura, estarán sujetos a la aprobación de los planos constructivos por parte del Área de Desarrollo y Control Urbano, además de lo indicado en el Capítulo XIII de la Ley de Construcciones y el capítulo XXVII del Reglamento de Construcciones, referente a Excavaciones e Instalaciones de Servicios, respectivamente. Además se deben cumplir los siguientes requisitos:

Solicitud formal para el permiso de movimientos de tierra y excavaciones, en los formularios elaborados por el DCU, firmados por el propietario y el Profesional Responsable, incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA). Dicho formulario, debe presentar el sello de la Administración Tributaria, indicando que la propiedad y su dueño, se encuentran al día con el pago de los impuestos municipales. La propiedad debe estar inscrita en el Catastro y Valoración Municipal. De no ser así, se debe llenar la Declaración Jurada de Bienes Inmuebles. Se aportarán los timbres Fiscal y Municipal de diez y quinientos colones, respectivamente. Conforme l

Copia legible del plano catastrado en tamaño original de la propiedad con el Visado Municipal.

Escritura o informe registral de la propiedad, emitido por el Registro Público o la Municipalidad.

Dos copias de los planos con el diseño de la obra, indicando curvas de nivel, terraceo, muros de contención, desfogue de aguas pluviales, cortes, taludes, accesos y cualquier obra complementaria, firmados por el Profesional Responsable.

Certificado de Uso de la Tierra en donde se realizará el trabajo, aprobado por el DCU.

Nota que indique la cantidad de material a remover, sitio donde se depositará el material removido, ruta de transporte y compromiso del responsable garantizando que los trabajos y el transporte no afectarán a terceros.

Autorización por escrito del propietario del inmueble donde se depositará dicho material.

La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar una garantía de cumplimiento por daños que pudieran ocasionarse.

En zonas cercanas a ríos, quebradas, acequias, nacientes, manantiales y otras zonas de protección, se requerirá el permiso del MINAE. Según las dimensiones del proyecto, se exigirá el Estudio de Viabilidad Ambiental, aprobado por el ente competente, designado por el Estado.

Los permisos de excavación para otros fines, deben adjuntar una memoria, firmada por el Profesional Responsable, sobre las precauciones con detalles donde se especifique los elementos que se utilizarán para proteger los terrenos colindantes, la infraestructura existente y la seguridad de operarios y transeúntes.

El material depositado en el destino final dentro del cantón, será dispuesto adecuadamente, de manera que no afecte las condiciones naturales del sitio y del entorno.

Artículo 30. Permisos para demoliciones. Las demoliciones de edificaciones, obras de infraestructura y otras instalaciones, cumplirán con lo estipulado en la Ley de Construcciones y lo dispuesto en el Capítulo XXVIII del Reglamento de Construcciones de 1983 y sus reformas. Además de lo anterior, toda demolición dentro del cantón, requiere de un permiso, bajo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Solicitud formal para el permiso de demoliciones, en los formularios elaborados por el DCU, firmados por el propietario y el Profesional Responsable, incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA). Dicho formulario, debe presentar el sello de la Administración Tributaria, indicando que la propiedad y su dueño se encuentran al día con el pago de los impuestos municipales. La propiedad debe estar registrada y declarada en el Catastro y Valoración Municipal. De no ser así, se debe llenar la Declaración Jurada de Bienes Inmuebles. Se aportarán los Timbres Fiscal y Municipal de diez y quinientos colones, respectivamente.

Copia legible del plano catastrado de la propiedad con el Visado Municipal.

Escritura o informe registral de la propiedad, emitido por el Registro Público o la Municipalidad, además de una certificación actualizada de la propiedad con un máximo de tres meses de emitida.

Fotografías recientes de las instalaciones a demoler.

Certificación de Uso de la Tierra del inmueble afectado, aprobado por el DCU.

Si la obra tiene características de importancia arquitectónica o histórica que puedan ameritar su conservación, el DCU solicitará al interesado obtener el criterio del Ministerio de Cultura.

Si en la zona de obra, aparecieran muestras de sitios arqueológicos, el propietario procederá a cumplir con lo establecido en la Ley correspondiente y notificará al Museo Nacional su valoración. En casos como el presente, la Municipalidad no autorizará los movimientos de tierra y obra, hasta tanto lo autorice el Museo Nacional.

Si se pretende utilizar explosivos, el responsable deberá aportar al DCU, el permiso de la Oficina de Control de Explosivos del Ministerio de Seguridad y tomar todas las precauciones necesarias para las personas, construcciones e instalaciones vecinas.

Aportar nota con las medidas de seguridad previstas para el trabajo de demolición, aprobadas por el Ministerio de Salud.

Nota del interesado, donde se señale el proceso de demolición, cantidad y tipo de material a remover, sitios donde se dispondrá lo demolido o el material reutilizable, rutas de transporte de esos materiales y la autorización del propietario del inmueble donde se depositará el material.

El material depositado en el destino final, será dispuesto adecuadamente, de manera que no afecte las condiciones naturales del sitio y del entorno. Toda la información solicitada se presentará en duplicado al DCU, que resolverá en los siguientes quince días hábiles.

Artículo 31. Permisos de Construcciones en obras mayores: Se consideran obras mayores, construcciones mayores a los 30 metros cuadrados de nueva planta, remodelaciones, ampliación, restauración. Se podrá autorizar permisos para edificaciones por etapas en proyectos mayores a los 2 500 m² de construcción, donde el interesado deberá presentar los siguientes requisitos adicionales:

Presentar anteproyecto del total del proyecto y señalar las respectivas etapas debidamente numeradas.

Incluir el estudio de viabilidad ambiental por parte de la institución correspondiente y cumpliendo los procesos legales vigentes.

Presentar los proyectos de mitigación correspondientes, en cuanto al impacto físico ambiental, el manejo de los suelos y la viabilidad del proyecto que debe tomar en cuenta el transporte de personas en servicios públicos y peatones.

Artículo 32. Permisos de Construcciones en obras menores: Se consideran obras menores, construcciones de 30 metros cuadrados o menos, reparaciones de edificaciones e infraestructuras existentes o ampliaciones que no excedan esa área, modificaciones de fachadas, construcción de mezanines, cambios de techos, construcción o reparación de aceras, muros, tapias, instalación de enrejados y verjas, divisiones internas, garajes domiciliarios para uno o dos vehículos, corredores, tanques, aleros, cobertizos, bodegas, casetas, kioscos, ranchos, baterías de servicios sanitarios, conexiones con las redes de alcantarillado, desagües, drenajes, planchés y toda obra provisional que no exceda los 30 metros cuadrados. Se excluyen aquellos proyectos menores que presenten especial atención debido a la peligrosidad o por criterio de índole estructural o riesgos en la ejecución a definir por el DCU o que sea sometido a análisis de la CET.

El interesado o su representante, sea del sector público o privado, debe cumplir con todos los requisitos que se solicitan según el Reglamento de Otorgamiento de Permisos de Construcción con excepción de los planos constructivos, los cuales podrán ser sustituidos por croquis o planos en el nivel de anteproyecto, firmados por un profesional incorporado al CFIA. A criterio del DCU, los interesados en realizar proyectos menores de mantenimiento u obras básicas sin riesgo para salud de las personas y la propiedad, y que no impacten en la imagen de la ciudad, podrán obviar el croquis y los planos, presentando una nota explicativa del trabajo a realizar.

Artículo 33. Permisos para Proyectos Complejos: En caso de proyectos complejos o que tenga implicaciones ambientales o de sanidad que no hayan sido evaluados por las autoridades nacionales, el DCU podrá solicitar aclaraciones o pronunciamientos institucionales adicionales. Si no existiera motivo justificado de rechazo, se procederá a determinar el monto del impuesto a cancelar, el cual consistirá en el uno por ciento (1%) del valor de la obra tasada por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica o por el DCU. Cuando el proyecto es de interés social, se cobrará un cero punto cinco por ciento (0.5%) del monto tasado por el Colegio de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica o por el DCU.

Artículo 34. Reparación de construcciones existentes: Las reparaciones en construcciones existentes se permitirán en razón de:

Trabajos de mantenimiento a lo existente que no impliquen cambios o reparación de la estructura primaria.

El inmueble sea de valor histórico, cultural o patrimonial, previo aval del Ministerio de Cultura.

En caso de siniestro, la Municipalidad podrá permitir la reconstrucción de la edificación o infraestructura dañada con una licencia provisional. En un plazo de 30 días hábiles el interesado debe ponerse a derecho cumpliendo con los requisitos de este reglamento. Lo anterior no implica que si el uso que existía en el inmueble dañado es considerado no conforme a la zonificación del Plan Regulador, no se emitirá el Certificado de uso de la tierra y el interesado deberá ejercer una actividad compatible con la zonificación.

Artículo 35. Vigencia del Permiso de Construcción: Los permisos tendrán una vigencia correspondiente a lo estipulado en el Reglamento para el Otorgamiento de Permisos de construcción del Cantón de Grecia.

Artículo 36. Motivos del Rechazo de los Permisos de Construcción: El DCU no autorizará obras de construcción, ampliación, remodelación, obras menores y visados de planos catastrados, en los siguientes casos:

Cuando no se cumplan la Ley de Construcciones y su Reglamento, y este Reglamento o por razones de uso, ubicación, retiros, coberturas y demás condiciones que establezca el Reglamento de Zonificación de este cantón, como las normas urbanísticas existentes.

Por el incumplimiento de los requisitos para la Solicitud del Permiso de Construcciones.

Si el inmueble en el cual se pretende construir la obra, se ha originado en un fraccionamiento ilegal.

Cuando se pretende habilitar un fondo sin requisitos mínimos para ser urbanizados o faltos de acceso a una vía pública.

Si el lote o fraccionamiento tiene cabida o dimensiones menores a las mínimas establecidas en los reglamentos de construcción, este reglamento y los de planificación urbana vigentes.

Cuando se contravengan las limitaciones impuestas por reserva a uso público o declaratoria formal de inhabilitación del área por razones de renovación urbana, protección a inundaciones, derrumbes y otros peligros existentes.

Cuando el fraccionamiento violente el artículo 48 de la Ley de Planificación Urbana.

Cuando el DCU niegue el Permiso de Uso de la Tierra.

Cuando se pretenda construir en área de uso público, que implique otorgamiento de permiso, derechos de ocupación, disfrute, uso o simple posesión de un derecho de vía de los caminos o vías que produzcan derechos, según lo establece el artículo 28 de la Ley de Caminos Públicos y normas conexas.

Cuando se pretenda construir cerca de una pared medianera, pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materiales corrosivos, máquinas y otros usos que puedan ser peligrosos o nocivos, sin guardar una distancia mínimo de tres metros de dicha pared.

Se tengan reservas en cuanto a la garantía de que el proyecto pueda producir impactos ambientales y sociales.

Artículo 37. Notificación del Rechazo de Permiso de Construcción. En los casos que existiere rechazo por falta de requisitos, se le notificará al solicitante del permiso de construcción o del visado de planos catastrados, por medio de una minuta de calificación suscrita por el Ingeniero o Arquitecto que dirige el DCU, indicando los motivos del rechazo, ya sea para la subsanación del defecto por incumplimiento de requisitos, por la que se le otorgará un plazo máximo de treinta días hábiles, o bien el rechazo definitivo por cuestiones legales, reglamentarias o técnicas, que impidan el otorgamiento de dichas autorizaciones. La resolución será notificada al lugar que indica la solicitud. En el caso de incumplimiento de lo solicitado por la institución y transcurrido el plazo máximo de un mes, se procederá al archivo sin mayor trámite.

Artículo 38. Recursos de Revocatoria y Apelación. No conforme el interesado con la decisión del DCU, podrá presentar recursos de revocatoria y apelación, los cuales deben realizarse ante la oficina del Alcalde y se cumplirá con los plazos estipulados en la Ley General de Administración Pública para su resolución, según lo establecido en los artículos 243 y 246.

En aquellos casos que la Municipalidad considere conveniente, se solicitará la asesoría de la CET, del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, el INVU, el Ministerio de Salud, el MINAE u otras instancias, según sea el caso, a efecto de que se exteriorice su criterio.

Vencido este plazo sin comunicación alguna por parte de la Municipalidad, se presume que la solicitud fue aprobada, sin perjuicio de las enmiendas que la misma ordene dentro de los treinta días siguientes al vencimiento del primer plazo, de lo contrario, se entenderá por definitivamente aprobado el permiso en los términos solicitados, cumpliendo siempre con las obligaciones de estar al día en el pago de los impuestos y del permiso de construcción. Durante el tiempo de trámite del recurso, el interesado no podrá iniciar ni continuar con la obra, si ésta ya se había iniciado.

CAPITULO IV

PROYECTOS DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS

Artículo 39. Generalidades: Previamente a gestionarse por parte de los interesados el trámite de este tipo de proyectos ante las instituciones que señala la legislación vigente, se debe contar con el visto bueno del DCU para los anteproyectos de Urbanizaciones, Segregaciones, Anteproyectos de Condominio y Fraccionamientos. El propósito de la consulta es el de establecer la factibilidad del proyecto en términos de lo que señala el Plan Regulador. Este visto bueno no autoriza la ejecución de obras, incluidos los movimientos de tierra.

Esta materia está regida por el Reglamento para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones generado por el INVU.

Todos los proyectos de urbanización que se tramiten en el Cantón de Grecia deben cumplir además con lo siguiente:

- los servicios públicos básicos de suministro de agua, electricidad, teléfono, vialidad, salud y educación deben estar plenamente garantizados,
- no podrá construirse en terrenos con altas pendientes ni vulnerables o dentro de las áreas de protección de nacientes, tomas de agua o similares,

considerar aspectos de la tipología arquitectónica del entorno, respetar las normas para las personas con discapacidad (Ley 7600) y respetar lo que señala la Ley Orgánica del Ambiente en cuanto a la contaminación visual y no exceder los cincuenta lotes por cuadrante o los treinta lotes en proyectos lineales, así como dar continuidad de los ejes viales existentes o propuestos en el plan regulador.

Artículo 40. Requisitos para presentación de Anteproyectos: El interesado debe hacer la consulta mediante una nota dirigida al Concejo y presentar los planos arquitectónicos en el ámbito de anteproyecto que especifiquen las actividades a desarrollar, alturas, retiros, coberturas, niveles de calles, certificado de uso de la tierra con el alineamiento. Para urbanizaciones debe presentar la tabla de áreas. Para condominios deberá presentar la tabla de fincas filiales y sus coeficientes. Adicionalmente, se deberá incorporar los siguientes requisitos:

Fotocopia de Plan Catastro a Escala Natural, sin pegas

Certificado del Registro Público de la Propiedad

Dos Copia del juego de planos firmados por el profesional responsable y aprobados por el INVU.

Copia del Certificado de Uso del Suelo.

El estudio de viabilidad ambiental del órgano estatal competente.

Artículo 41. Aprobación de anteproyectos: Para efectos de la aprobación de anteproyectos de urbanizaciones, segregaciones, anteproyectos de condominio y fraccionamientos, el desarrollador deberá presentar al DCU, para que ésta determine mediante un informe técnico sobre la viabilidad del proyecto urbano y el cumplimiento de las normas y reglamentos aplicables en este caso. El DCU elevará al Concejo Municipal la conveniencia o no del Anteproyecto. El Concejo Municipal podrá solicitar la asesoría de la CET para pronunciarse al respecto. Con base en la resolución del Concejo, la DCU notificará al interesado. El proceso de valoración no podrá exceder los sesenta días naturales.

En caso de rechazo parcial y total de las propuestas, asiste al interesado la posibilidad de realizar aquellos cambios o ajustes que procedan y reiniciar el trámite, siguiendo los mismos pasos anteriores.

Artículo 42. Requisitos para Proyectos de Urbanización: Los planos constructivos de la segregación y urbanización, los cuales deberán conservar los conceptos del anteproyecto, deben traer todas las aprobaciones de las entidades estatales involucradas, junto con la resolución de Viabilidad Ambiental cuando sea requerido. El permiso para el desfogue de aguas pluviales será indispensable para la aprobación del proyecto por lo que se debe presentar el Estudio Hídrico de la capacidad del desfogue. Los proyectos para obras de urbanización deben cumplir con las normas y requisitos establecidos en el Reglamento Nacional para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones y de los siguientes requisitos:

Dos copias del Plano Catastro a Escala Natural y sin pegas

Certificación Registro Público de la Propiedad

Solicitud por escrito dirigido al Concejo Municipal

Dos copias de los planos constructivos aprobados por CFIA, MS, el proveedor del agua potable y otras instituciones según corresponda, firmadas por el profesional responsable.

Copia Certificado Uso del Suelo

Copia de la Póliza de Riesgos de INS

Comprobante del Pago de Impuestos de Construcción (1% valor de la obra)

Pago de Garantía de Cumplimiento

Una vez presentado el proyecto y se cuente con el visto bueno del DCU, se remitirá al Concejo Municipal de Grecia, quien podrá solicitar el aval de la CET para su aprobación definitiva.

Artículo 43. Garantías de Cumplimiento y Autorización para la Segregación de Lotes: De conformidad con el artículo 39 de la Ley de Planificación Urbana, se autorizará la segregación y venta de lotes, cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

Solicitud del propietario o representante del proyecto solicitando la aplicación del artículo 39 de la Ley de Planificación Urbana.

Tener los planos constructivos y permisos aprobados por todas las entidades correspondientes.

Tener construido como mínimo el cien por cien de las obras de infraestructura del total del proyecto que lo hagan habitable y que no afecte la salud pública.

Traspasar las áreas destinadas a Facilidades Comunes, Parques, Juegos Infantiles y Calles Públicas, con planos catastrados y escritura pública, a nombre de la Municipalidad de Grecia.

Presentar los planos de la urbanización, segregación, anteproyectos de condominio y fraccionamientos, en archivo digital en un disco compacto, en un programa que sea compatible con el sistema de base de datos de la Municipalidad.

Junto con la solicitud se deben remitir adjunto los siguientes documentos:

Cuatro copias de los planos mosaicos del proyecto y los planos de mosaico individuales de las áreas públicas (calles, parques, facilidades comunes y juegos infantiles). Luego se levantará la escritura pública para su traspaso.

Dos copias del presupuesto detallado con memorias de cálculo de las obras faltantes, firmadas por el profesional responsable de la obra y el desarrollador.

Presentados dichos documentos, el DCU dictaminará lo correspondiente ante el Concejo Municipal, para el rechazo o la aprobación de la solicitud.

Artículo 44. Aceptación de obras civiles que requieren la aprobación del Consejo Municipal y su procedimiento de Aceptación: Cuando haya finalizado las obras (urbanizaciones, segregaciones, lotificaciones, etc.), de conformidad con las especificaciones técnicas y los planos aprobados por las instituciones correspondientes, el desarrollador o su representante legal solicitará a través del DCU, la recepción de obras. El solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

Solicitud de Recepción de Obras dirigida al Concejo Municipal.

Original y una copia de la siguiente documentación: Pruebas de resistencia y compactación de aceras, cordón de caño y calles (sub-base y base), cartas de aceptación del Instituto Costarricense de Electricidad (eléctrico y telefónico), Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados (acueducto), Seguridad Vial del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Cuatro copias del plano mosaico del fraccionamiento y una copia digitalizada en disco compacto, preferiblemente compatible con el sistema disponible en la Municipalidad.

Dos planos originales y dos copias por cada área pública a traspasar. La municipalidad se reserva el derecho de escoger los lotes comunales, áreas infantiles, esto junto con las escrituras públicas en nombre de la municipalidad.

Declaración jurada de compromisos firmada por el desarrollador y el profesional responsable de la obra donde dan fe de que las obras civiles se realizaron según los planos constructivos y las especificaciones técnicas aprobadas. Si hubo cambios en la obra civil deben consignarse en dicha carta, la cual debe ser debidamente autenticada y confeccionada por un notario.

Una vez recibida la documentación en el DCU, se confeccionará de oficio un informe al respecto, previa inspección en la cual verificará el cumplimiento de los planos constructivos aprobados en las obras constructivas y las especificaciones técnicas, lo cual será de exclusiva responsabilidad del Ingeniero o Arquitecto que dirige el DCU. Dicho informe será remitido al Concejo Municipal para que dictamine lo procedente, con respecto a la recepción de obras y resuelva lo procedente. El Concejo Municipal en caso de duda, podrá consultar a la CET como órgano asesor. Lo anterior debe resolverse en un plazo no mayor a los sesenta días hábiles.

Artículo 45. En caso de Rechazo de obras. En caso de que se diera el rechazo de las Obras, se le notificará al interesado, indicándole los motivos, bajo resolución razonada. Una vez corregidas las causas que motivaron el rechazo, el interesado deberá iniciar el trámite de nuevo adjuntando solamente aquellos documentos o corrigiendo las obras que se encontraren defectuosas. El interesado una vez notificado el acuerdo de rechazo podrá ejercer los recursos del caso.

Artículo 46. En caso de Resoluciones Afirmativas. Cuando la resolución final fuere afirmativa, el interesado deberá en primera instancia traspasar a la Municipalidad las áreas públicas mediante la escritura correspondiente, para lo cual el Concejo Municipal autorizará mediante el citado acuerdo la aceptación de dichas áreas, de conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana. Asumiendo y otorgando los servicios públicos una vez comprobada la infraestructura correspondiente y cumplido con lo anterior, el DCU

emitirá el oficio correspondiente al Concejo Municipal, indicando que se ha cumplido con el traspaso de las áreas públicas. El Consejo Municipal emitirá el acuerdo de recepción de obras.

El hecho de la recepción de las obras no libera al desarrollador de la responsabilidad que por un plazo de cinco años tiene para con el proyecto, según lo establecen las normas urbanas.

CAPITULO V

PATENTES

Artículo 47. Definición: Están sujetas a previa licencia, la instalación y puesta en funcionamiento o la realización de alguna actividad en toda clase de establecimientos, recintos o instalaciones industriales, comerciales y de servicio, tanto públicas como privadas, que se pretendan realizar en el cantón, así como la modificación objetivo de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad), sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable de otras entidades. La legislación específica está sujeta a la conformación del Reglamento de Patentes que la Municipalidad deberá publicar.

Artículo 48. Trámite de Patentes. Para el trámite de patentes también se exigirá la presentación del Certificado de Uso de la Tierra correspondiente, de conformidad con el artículo 29 de la Ley de Planificación Urbana. Para la concesión de patentes por el Departamento de Patente Municipal, debe obtenerse un Visto Bueno (V° B°) de zonificación del DCU donde conste la conformidad de la actividad con el Uso de la Tierra dispuesto por el Plan Regulador en cada zona. Los Certificados extendidos para la actividad de movimiento de tierras, demolición, construcción, remodelación, reparación o ampliación no serán válidos como requisito para el trámite de la Patente en el Departamento de Patentes Municipales. En los casos que se pretende renovar la patente en negocios o actividades no conformes con el reglamento, corresponde contar con el aval de la DCU para su aprobación, siempre y cuando su funcionamiento no resulte negativo al ambiente ni al espíritu del plan regulador.

Artículo 49. Patentes en usos no conformes: Tomar en cuenta artículos 79, 80, 81, 82, 83 del Código Municipal.

TITULO IIII RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

Artículo 50. Disposiciones generales sobre sanciones y procedimientos: Todo acto violatorio a la normativa del Plan Regulador y sus reglamentos que se cometa por parte del profesional responsable de un proyecto, los propietarios del inmueble, por sus representantes legales, cuando se trate de una sociedad, o por cualquier administrado en general, será sancionada conforme lo disponen:

La Ley de Planificación Urbana N°4240 del 15 de diciembre de 1968 y sus reformas
La Ley de Construcciones decreto – Ley N°833 del 4 de noviembre de 1949 y sus reformas
La Ley General de Salud N°5395 del 30 de octubre de 1973 y sus reformas
El Código Municipal, Ley N° 7794 del 27 de abril de 1998
La Ley Orgánica del Ambiente N°.7554 del 3 de noviembre de 1995
Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico N°7555 del 20 de octubre de 1995
Ley Forestal N°7575 del 13 de febrero de 1996
Ley de Aguas
Ley de Biodiversidad
Ley de Uso y Conformación de Suelos
Los reglamentos que el Poder Ejecutivo haya dictado para regular las leyes anteriores.
Los reglamentos del Plan Regulador Urbano y Rural de Grecia

Además de lo dispuesto por las leyes y reglamentos citados en el artículo anterior, la contravención de las normas del presente reglamento o cualquier otra disposición legal o reglamentaria que guarde conexidad con la materia urbana, dictada por la Municipalidad de Grecia, el Poder Ejecutivo, Legislativo u otra dependencia autorizada.

Artículo 51. De la Fiscalización de las Construcciones La Municipalidad de Grecia fiscalizará las construcciones y la aplicación de las normas urbanas mediante inspecciones e

informes de los Inspectores Municipales. Los Inspectores Municipales estarán bajo la autoridad del Ingeniero o Arquitecto Municipal quien dirigirá el Área de Desarrollo y Control Urbano, en la materia de la aplicación del presente Reglamento, las leyes y reglamentos urbanos, de conformidad con el artículo 87 de la Ley de Construcciones. Los miembros de la CET, el Alcalde y los miembros del Concejo Municipal, por iniciativa propia o a solicitud de los vecinos del cantón, podrán solicitar inspecciones municipales al Departamento de Desarrollo y Control Urbano. Para el cumplimiento y aplicación del presente Reglamento, para la clausura de obras, los Inspectores Municipales podrán solicitar colaboración de las autoridades de Policía.

Artículo 52. Las Alteraciones de la Construcción y Demoliciones. Toda alteración o atraso a la construcción hacia afuera del alineamiento oficial será considerado como una invasión a la vía pública, quedando obligado el dueño de la construcción a demoler la parte de la misma que motive dicha invasión dentro del plazo que al efecto le señale la Municipalidad, el cual no podrá exceder los treinta días naturales.

Artículo 53. Fraude en la presentación de Documentos. Si el DCU encontrare discrepancia, o algún tipo de fraude en la documentación presentada o cualquier otra anomalía, en coordinación con la Asesoría Legal de la Municipalidad, procederá de inmediato a reportar la misma con los entes competentes, para que se interponga la denuncia ante el Ministerio Público y a la Fiscalía del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones vigentes relacionadas.

Artículo 54. Distribución de las Responsabilidades: El propietario y el profesional responsable serán los propietarios del diseño de la obra civil y responderán solidariamente de los datos que den sobre el proyecto. La Municipalidad será la responsable únicamente por los datos que refieren al alineamiento y al nivel. En la ejecución de la obra el desarrollador es responsable directo de los daños y perjuicios que causen a terceros, por lo cual están en la obligación de tomar las medidas de seguridad que le den protección a los trabajadores de la obra y a terceros antes de iniciar las obras.

En el caso de que las construcciones de más de una planta estén colocados en colindancia de una calle o acera, deben tomarse las siguientes acciones:

Levantar una malla de un metro de alto sobre la línea de cordón de acera o área que corresponda.

Se construirá un alero reforzado con la capacidad de soporte de ciento cincuenta kilogramos por metro cuadrado, que evite accidente o molestias que provoquen los desprendimientos de materiales y otros a terceros. Dicha protección se ubicará a una altura de dos metros veinticinco centímetros, sobre la acera o área que corresponda y su ancho no será mayor del cordón y caño.

Proteger las propiedades vecinas de la caída de escombros, residuos de materiales, polvaredas, líquidos y otras molestias, a menos que exista autorización por escrito de los colindantes.

Advertir a los transeúntes mediante rótulos debidamente dispuestos, de los riesgos por circular en el entorno de las obras, recomendando utilizar la otra acera o el borde opuesto del camino.

Artículo 55. Responsabilidades de Funcionarios Municipales. Cualquier violación del presente reglamento, de las normas urbanas imputables a funcionarios municipales, se tendrá como falta grave, debiéndose abrir causa contra ellos para su investigación y sanción. La desatención de procedimientos, el proceder negligente y la mala atención de usuarios e interesados, también serán objeto de intervención.

En el mismo sentido es obligación del Alcalde Municipal velar por la aplicación eficiente del presente Reglamento, adoptar los mecanismos de control que considere pertinentes, para asegurar el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias en materias de construcción.

Artículo 56. Daños a la Propiedad Pública y Privada. Cuando por motivo de la ejecución de un permiso de construcción se causen daños a la propiedad pública o privada, los costos o efectos de los daños deberán ser repartidos entre el propietario del inmueble que produce el daño y el Profesional Responsable de la obra, sin perjuicio de aplicar otras acciones previstas por las Leyes asociadas.

Artículo 57. Construcciones sin Permiso Municipal. Si alguna obra es inspeccionada y no tiene el respectivo Permiso de Construcción Municipal, el dueño será notificado por el DCU y tendrá en plazo máximo de cinco días hábiles para presentar todos los requisitos y la solicitud

del permiso. De no hacerlo, se procederá a clausurar la obra hasta tanto no obtenga el debido permiso. A todas las construcciones notificadas por encontrarse sin permiso, se les cobrará el uno por ciento (1%) adicional sobre el costo tasado de la obra correspondiente por impuesto de construcciones.

En el caso de que se identifiquen movimientos de tierra y su conformación, demoliciones, obras menores y construcciones sin autorización de la Municipalidad según el presente marco de procedimientos, el Inspector del DCU aplicará de inmediato la clausura de la obra poniendo los sellos correspondientes. Informará al Ingeniero o Arquitecto responsable del DCU lo acontecido y éste último aplicará lo establecido en el artículo 89 y siguiente de la Ley de Construcciones y aplicará la multa de rigor. Además, ordenará al propietario hacer todas aquellas demoliciones, modificaciones y obras necesarias para poner la construcción a derecho.

Una vez cancelado el impuesto municipal por parte del contribuyente, previa presentación del recibo de cancelación emitido por la Caja Municipal, se sellarán los planos de construcción y se otorgará el permiso correspondiente, los cuales deben permanecer en la obra durante todo el proceso constructivo. Se exigirá la inspección regular del profesional responsable de la obra. Este incumplimiento, será causal de cierre de la obra.

Artículo 58. Incumplimiento del Permiso Otorgado: En cuanto a las disposiciones por incumplimiento, el DCU podrá solicitar:

Interponer las denuncias en coordinación con la Asesoría Legal de la Municipalidad.

La demolición de la construcción no autorizada, si esta afecta la seguridad pública, las normas legales o la propiedad de los vecinos o a las disposiciones del Plan Regulador y procederá a la clausura de la obra no autorizada. Se aplicarán los artículos 96 y siguientes de la Ley de Construcciones.

Además aplicará las sanciones y directrices establecidas en la Ley de Planificación Urbana, la Ley de Construcciones y otras normativas del caso. Todo ello con el levantamiento de la información del caso y la confección del expediente administrativo.

Procederá a levantar un acta de clausura en la cual establecerá los requisitos mínimos y los notificará al propietario del inmueble y al profesional responsable.

Asimismo remitirá el caso a la Alcaldía Municipal para que se presente la denuncia al Ministerio Público y a la Fiscalía del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

Si se producen daños ambientales, gestionará las acciones pertinentes, según la legislación vigente.

Artículo 59. Cobro Administrativo y Judicial del Impuesto de Construcción y Multa. Para los efectos de cobro administrativo y judicial del impuesto de construcciones y su multa se aplicará lo establecido en el reglamento correspondiente.

Artículo 60. Resoluciones del DCU con respecto a las demoliciones y otros. Toda resolución administrativa en firme que dicte la Municipalidad, por medio del DCU, en lo relativo a la aprobación de permisos de demolición, construcción, ampliación, restauración o remodelación, así como en lo pertinente a la expedición de licencias de funcionamiento y certificados de usos de la tierra, tendrán los recursos, que regula el Código Municipal ley N° 7794 del 27 de abril de 1998 artículos 153 y siguientes, 161 y siguientes, y el artículo 99 de la Ley Orgánica del Ambiente.

TITULO IV INCENTIVOS

Artículo 61: Incentivos mediante aspectos arquitectónicos: El desarrollo de algunos aspectos arquitectónicos en las fachadas permitirá recibir algunos beneficios que se detallan a continuación:

Galerías interiores. El propietario de un edificio que destine una galería interior de un mínimo de 5 m de ancho para un uso público peatonal, será computado como área construida. Obtendrá por parte de la Municipalidad un Certificado de Uso de la Tierra que acreditará un aumento del área máxima de la construcción en un 1,5 metros

cuadrado para cada metro cuadrado de galería. También podrá computarse este beneficio en pórtico, plazas y espacios abiertos de uso público. En los patios traseros o retiros posteriores, la distancia podrá ser menor a la mínima, para ventilar piezas habitables, siempre y cuando la cobertura máxima de la zona se cumpla.

Pórticos. La utilización de pórticos o galerías exteriores integradas a las aceras para usos y disfrute del peatón, permitirá aumentar el área de construcción en 2,5 m cuadrados, por cada metro cuadrado de pórtico, siempre que el pórtico tenga un mínimo de 3 metros de ancho libres. El incentivo se otorgará permitiendo mayor altura de la edificación, a razón de un piso por caso.

Ochavas. Las edificaciones en lotes esquineros que dejen un retiro mayor al exigido, para conformar espacios urbanos podrán obtener como incentivo la posibilidad de aumentar la altura de la edificación. Para lo anterior se aplicará lo expuesto en el punto 4.4.1.5 de procedimientos

Artículo 62. Incentivos de Conservación: La Municipalidad en coordinación con las Asociaciones de Acueducto y UNAGUAS gestionará la aplicación de un porcentaje a aplicar en la tarifa del agua para la protección de los terrenos de la Reserva Forestal de Grecia, así como las áreas de protección de nacientes. De esta forma se pretende retribuir económicamente las afectaciones determinadas sobre el recurso hídrico que puedan resultar de la ejecución efectiva del presente plan regulador. Lo anterior estará regulado mediante el reglamento de incentivos que la Municipalidad deberá gestionar.

Artículo 63. Otros Incentivos: La Municipalidad, previa evaluación de la DCU, podrá definir otros incentivos para aquellos propietarios que presenten proyectos tendientes a favorecer la renovación urbana, la protección del patrimonio arquitectónico o posibiliten el mejoramiento de la calidad de los espacios externos para beneficio de la seguridad y protección de los peatones. Estos incentivos pueden estar relacionados con los márgenes que permita las leyes, tales como la exención o reducción de tasas tributarias, el aporte de recursos municipales o el otorgamiento de premios o distinciones que resalten los aportes brindados.

SECCION SEGUNDA REGLAMENTO DE ZONIFICACION

TITULO I USO DE LA TIERRA DEL CANTÓN DE GRECIA

Artículo 1. Generalidades. Las definiciones y clasificaciones de la tierra tienen como función primordial, orientar al usuario en la terminología presente en el Plan Regulador, pero sobre todo en el reglamento que lo sustenta, de manera que pueda comprender de manera detallada cada uno de los lineamientos que se establecen en dicho Plan.

Artículo 2. Objetivos Los objetivos urbanísticos que se persiguen con la zonificación del uso del suelo son los siguientes:

Identificar los usos predominantes del suelo del cantón con el propósito de ordenar y establecer una propuesta para la utilización racional del suelo acorde con las necesidades de los diferentes usuarios de la zona urbana y rural.

Delimitar los usos del suelo con el fin de orientar el desarrollo y crecimiento ordenado de las diferentes actividades que se realicen en el suelo urbanizado y urbanizable del cantón.

Desestimular el crecimiento urbano en la porción del suelo no urbanizable.

Garantizar la coexistencia armoniosa de las actividades ubicadas en el cantón, con el propósito de minimizar los conflictos que puedan surgir entre ellas

Regular la intensidad con que las diferentes actividades se desarrollarán en el suelo urbanizado y urbanizable del cantón de Grecia, de modo que se consiga:

Conformidad con la infraestructura y servicios de cada una de las zonas, así como con el potencial y condiciones de cada una de éstas.

El equilibrio en el aprovechamiento del suelo y de las actividades que se desarrollan, evitando la sobrecarga u ociosidad de ciertos sectores.

CAPITULO I CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DE LOS USOS DE LA TIERRA.

Artículo 3. Clasificación Genérica Del Suelo: La tierra del Cantón de Grecia, en función de este proyecto de ordenamiento territorial se clasifica en tres grandes categorías:

La Tierra Urbanizada: Es toda aquella porción del territorio que se encuentre edificada o que está dotada de infraestructura y servicios, localizada dentro de los bordes del área urbana o que está fuera de este borde.

La Tierra Urbanizable: Es aquella que tiene potencial y condiciones para ser urbanizada y que se encuentre dentro de los bordes de la zona urbana o asociada con áreas desarrolladas dentro del área rural.

La Tierra no Urbanizable: Es aquella donde el proceso de urbanización no es posible o no es conveniente por diferentes razones, entre ellas, las ecológicas o por limitaciones físicas del área (pendientes, fallas geológicas, zonas boscosas, de protección de ríos o sujetas a otras amenazas o limitaciones). La tierra no urbanizable puede encontrarse dentro de las áreas urbanas o rurales, es decir, dentro de los límites de todo el cantón.

En la tierra no urbanizable se permitirá aquel tipo de actividad cuya finalidad sea la preservación natural, el mejoramiento paisajístico, las actividades agrícolas permanentes, la protección de la población, la conformación de áreas verdes y la mitigación del riesgo por amenaza natural o tecnológica, con excepción de lo señalado en este reglamento.

Artículo 4. Naturaleza de los Usos de la Tierra. Con el propósito de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el territorio del Cantón de Grecia y contribuir con la consolidación de ciertos usos y actividades y protegerlas de otras que resulten molestas o incompatibles con el uso de la tierra, se clasifica en los siguientes tipos:

Usos Conformes o permitidos. Son todas aquellas actividades o usos de la tierra acordes con los requisitos y lineamientos del Plan Regulador para cada zona y que pueden ser desarrolladas.

Usos no permitidos. Son aquellas actividades y obras de edificación que no pueden ser llevadas a cabo en un lote o finca ya sea porque no corresponden al uso permitido en la

zona de que se trate o porque el lote no cumple los requisitos físicos exigidos en la misma.

No obstante, en aquellos lotes consolidados como fincas (debidamente inscritas en el Registro Público de la propiedad antes de la vigencia del presente Plan Regulador, propiedades con trámite de información posesoria o de perpetua memoria y la que antes de la vigencia del presente Plan Regulador cuenten con el plano catastrado ya visado por la Municipalidad), sí se permitirá el desarrollo de actividades y la construcción compatibles con la zonificación, aún cuando no cumplan los requisitos mínimos de frente y superficie del lote. Se entiende que todos los demás requisitos sí deberán ser cumplidos.

En caso de donaciones de lotes para usos de interés social o beneficencia vía Acuerdo Municipal, previos el estudio del DCU y el dictamen de la CET, cuyo uso sea compatible con la zonificación, podrán no cumplir con los requisitos de superficie mínima y frente. Para los lotes irregulares, el frente mínimo será de 4 metros. Se deberá cumplir el resto de los requisitos de la zona.

Los lotes cuyo propietario demuestre su existencia previa entrada en vigencia del Plan Regulador, que no hayan sido inscritos y no cumplan los requisitos de superficie mínima y frente mínimo según la zona, serán visados por el Área de Desarrollo y Control Urbano previo Acuerdo Municipal en los siguientes casos:

Cuando por orden del juzgado se ordene al Municipio el Visado, debido a que la propiedad está en querrela para localizar derechos por sucesión, divorcio u otros.

Cuando la propiedad está ubicada en una urbanización que no ha sido recibida por la Municipalidad y el propietario demuestre que ha vivido diez años en el sitio, haya cancelado el último recibo de hipoteca y esté al día en el pago de los servicios municipales y presente el primer testimonio de traspaso autenticado por un notario público.

Cuando exista registro de planos deslindados en un fraccionamiento y no posean escritura. Se debe presentar certificación del registro de la propiedad de la

existencia de las propiedades o derechos mediante plano catastrado sin titular, a los asientos anotados.

Cuando exista una escritura certificada por notario público y/o una certificación del registro de la propiedad, que el lote pertenece al interesado, pero no existe plano catastrado y se debe confeccionar el nuevo plano para catastrar.

Usos no conformes. Son todos aquellos que no cumplen las disposiciones y requisitos incluidos en los reglamentos del P.R., pero existen de previo a la promulgación de estos. Aquellos usos que se encuentren a derecho, mantendrán el mismo, siempre y cuando la CET avale su vigencia.

Usos condicionales. Son aquellos que pueden darse en una zona siempre y cuando cumplan los requisitos del P.R., que establezca la Municipalidad o cualquier dependencia o institución para lograr la protección de la salud pública, la ciudad y la seguridad de los vecinos del Cantón. En este reglamento se establecen las condiciones según cada zona en función del uso. Estas condiciones deberán indicarse en el Certificado de Uso de la Tierra correspondiente.

Artículo 5. Cuando el inmueble se ubica en dos zonas.. En Fincas ubicadas en zonas limítrofes, es decir, cuando un inmueble esté ubicado sobre la línea divisoria entre dos usos, se podrá generalizar cualquiera de ellos, siempre y cuando el uso resultante no se extienda más de 50 metros. Cuando el uso que se generalizare afecte más del 75% de la propiedad que se trate, se podrá autorizar que éste se extienda al 100% del inmueble.

CAPITULO II.

ZONAS DEL PLAN REGULADOR

Artículo 6. Generalidades: De conformidad con el análisis de la tierra urbanizada y urbanizable del cantón de Grecia, y para efectos de este Reglamento, el cantón se divide en las siguientes zonas, ubicadas mediante el Plano de Zonificación:

ZONAS	SIGLA
Zona Agrícola y de Desarrollo Condicionado	ZADC
Núcleo Urbano Secundario	NUS
Zona de Densificación Urbana	ZDU
Centro Urbano Principal	CUP
Unidad Vecinal Consolidada	UVC
Zona de Amortiguamiento	ZA
Corredor Urbano	CU
Subcentro Urbano Futuro	SUF
Zona de Desarrollo Futuro	ZDF
Parque Industrial y de Negocios	PIN
Zona de Proyectos de Interés Comunal	ZPICF
Parque Recreativo Urbano	PRU
Zona Agropecuaria	ZAP
Zona Agroforestal	ZAF
Reserva Forestal de Grecia	RFG
Zona Parque Nacional	ZPN

Artículo 7. Prioridades de Desarrollo: Este criterio responde a la necesidad de favorecer un desarrollo controlado del cantón, a partir de la noción de favorecer primero la ocupación de los espacios libres dentro de las áreas urbanas existentes y al reforzamiento de éstos como concentradores de actividad.

De acuerdo con lo anterior, la prioridad de desarrollo recaerá sobre el Centro Urbano Principal, las Unidades Vecinales Consolidadas, Núcleo Urbano Secundario y los Corredores Urbanos.

En el orden siguiente aparece la Zona de Densificación Urbana. Esto implica que se autorizarán desarrollo de Urbanizaciones habitacionales, comerciales, de servicios y otros que pueden generar expansión urbana no deseada (proyectos de alta densidad), en el tanto se haya logrado alcanzar un alto nivel de ocupación de los espacios de primer nivel.

En un nivel terciario de prioridad aparecen las Zona de Amortiguamiento y la Zona de Desarrollo Futuro, que una vez en la primera propuesta fueron reservados como terrenos agrícolas exclusivamente y que ahora se flexibiliza su ocupación en el mediano

plazo, cuyo desarrollo está condicionado a que haya sido alcanzado un alto nivel de ocupación de la Zona de Densificación Urbana.

En el cuarto nivel de desarrollo, aparece la Zona Agrícola de Desarrollo Condicionado, cuya urbanización dependerá de la alta carga que se haya dado sobre las Zonas de Amortiguamiento y la Zona de Desarrollo Futuro.

ZONAS	PRIORIDAD
Centro Urbano Principal, Unidades Vecinales Consolidadas, Núcleo Urbano Secundario y los Corredores Urbanos	Uno
Zona de Densificación Urbana	Dos
Zona de Amortiguamiento y la Zona de Desarrollo Futuro	Tres
Zona Agrícola de Desarrollo Condicionado	Cuarto

Artículo 8. Localización: La aplicación de este criterio, permite tomar medidas en cuanto a incentivar o no algunas actividades en razón de restricciones adicionales en salvaguarda del principio de calidad del entorno. La localización se define por la sectorización aplicable en la zonificación y la compatibilidad, aplicable en los usos. La subdivisión mencionada es la siguiente:

ZONA	SECTORES
Centro Urbano Principal CUP	I, II y III
Zona de Densificación Urbana ZDU	I,II,III,IV y V
Zona de Amortiguamiento ZA	I,II y III

Artículo 9. Zona Agrícola y Desarrollo Condicionado (ZADC)

Definición y Propósito. Son aquellos sectores con características agrícolas y condición rural, pero que por situación geográfica presenta potencial para el desarrollo urbano. Este desarrollo está sujeto a la consolidación de las Unidades Vecinas cercanas, con un nivel de prioridad cuatro a nivel cantonal en cuanto a su desarrollo.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZADC.

Usos no Permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZADC.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZADC.

Usos no conformes. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra.

Incentivos: Municipalidad incentivará por mejoramiento ambiental mediante cánones que paguen los habitantes de zona urbana.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Viabilidad Ambiental: Todos los proyectos que se desarrollen en esta zona deben cumplir con el estudio de viabilidad ambiental ante la institución correspondiente.

Fraccionamiento: se permitirá un fraccionamiento de 3,000 metros cuadrados como mínimo, según la reglamentación nacional vigente.

Artículo 10. Núcleo Urbano Secundario (NUS)

Definición y Propósitos. Está constituido por aquellos centros urbanos de carácter rural pero que también presentan la importancia de un centro poblado principal ya que reúne una cantidad de servicios institucionales, comerciales y económicos importantes. Estas comunidades se encuentran alejadas del Centro Urbano Principal, por lo que permiten una variedad importante de actividades. El propósito fundamental es el fortalecimiento y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes y de sus alrededores.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para NUS.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para NUS

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para NUS.

Usos no conformes. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Estacionamientos: Zonas de retiro pueden utilizarse como estacionamiento.

Artículo 11. Zona de Densificación Urbana (ZDU)

Definición y Propósitos. Área de carácter residencial ubicada alrededor del Centro Urbano Principal (CUP) conformando el anillo urbano de la ciudad. La ZDU, de forma deseable, debe ser el área donde se promueve el máximo desarrollo, diversificación y funcionalidad urbana para el mejoramiento de la calidad de vida urbana. Nivel de prioridad dos.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZDU.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZDU.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZDU.

Usos no conformes. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra.

Sectorización: La sectorización dentro de esta zona corresponde a lo siguiente:

Eje comercial a la entrada más importante a la Ciudad. Es un sector de cambio muy activo. Usos Promovidos: Comercio, servicios e industria liviana.

Sector vinculado con las relaciones comerciales, de servicios e industria hacia Valverde Vega. Usos Promovidos: Habitación, comercio, servicios e industria.

Sector de valor agroproductivo con alta presión urbana para proyectos de alta calidad. Usos Promovidos: Habitación de baja densidad, comercio y servicios.

Se caracteriza por brindar opciones para la combinación de usos de media y baja carga. Usos Promovidos: Habitación de media densidad y usos mixtos.

Sector de menor presión manifiesta, con algunas restricciones físicas y asociado a sectores con algún deterioro. Usos Promovidos: Habitación de alta densidad y usos mixtos.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Carga y descarga: Se destinará una zona de carga y descarga de 5x12 m si el área construida es más de 400 m, aumentándose un espacio por cada 400 m adicionales, en los proyectos que así lo amerite.

Estacionamientos: Zonas de retiro pueden utilizarse como estacionamiento.

Artículo 12. Centro Urbano Principal (CUP)

Definición y Propósito. Está constituido por el casco central de la ciudad, donde se conjuga y se favorece la diversidad de las actividades residenciales combinadas con las institucionales, comerciales, económicas y de servicios. El propósito fundamental es el de consolidar esta área como el principal centro, permitiendo el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la ciudad y del cantón en general.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para CUP.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para CUP.

Usos condicionales Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para CUP.

Usos no conformes. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra.

Sectorización: La sectorización dentro de esta zona corresponde a lo siguiente:

Abarca el espacio llamado Centro Histórico, corazón de la Ciudad y área que recibirá atención por medio de proyectos de renovación y diseño urbano. Usos Promovidos: Habitación de alta densidad, comercio, servicios y cultura.

Sector dominado por la residencia y que se desea reforzar para mantener una importante población dentro de la Ciudad. Usos Promovidos: Habitación de alta densidad, comercio e industria liviana.

Es el borde del centro que presenta posibilidades de ocupación nueva. Es el borde último de la Ciudad. Usos Promovidos: Habitación de alta densidad y usos mixtos.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Norma Arquitectónica: En el casco urbano de Grecia se respetará norma arquitectónica definida por el Área de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad, generando una excepción a lo que define el Reglamento de Otorgamiento de Permisos de Construcción, artículo 25.

Carga y descarga: Se destinará una zona de carga y descarga de 5x12 m si área construida es más de 400 m aumentándose un espacio por cada 400 m. Adicionales, en los proyectos que así lo amerite.

Estacionamientos: Zonas de retiro pueden utilizarse como estacionamiento.

Artículo 13. Zona de Desarrollo Futuro (ZDF)

Definición y Propósito. Es un sector del territorio que actualmente presenta desarrollo de actividades agrícolas y de uso habitacional en algunos casos, que contiene el potencial para el desarrollo urbano futuro como una prioridad de nivel tres, dependiendo del crecimiento urbano de las áreas circunvecinas.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZDF.

Usos no permitidos: Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZDF.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZDF.

Usos no conformes: Únicamente se permitirán aquellos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Carga y descarga: Se destinará una zona de carga y descarga de 5x12 m si área construida es más de 400 m aumentándose un espacio por cada 400 m. Adicionales, en los proyectos que así lo amerite.

Estacionamientos: Zonas de retiro pueden utilizarse como estacionamiento.

Artículo 14. Zona Agro-Forestal (ZAF)

Definición y propósitos. Área de carácter rural, destinada para el uso agrícola y las actividades forestales con la finalidad de preservar la captación hídrica y favorecer algunas actividades agrícolas sostenibles, agropecuaria intensiva y forestal existente o futura. Cumple funciones de amortiguamiento con la Reserva Forestal de Grecia, así

como al fortalecimiento del paisaje y de la calidad ambiental del cantón. Estas son áreas muy restrictivas para ser urbanizadas.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZAF.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZAF.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZAF.

Usos no conforme. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el este reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra. La Municipalidad, con el apoyo de las instituciones competentes, promoverá para que en un plazo conveniente a los intereses generales, las actividades contaminantes existentes apliquen medios y tecnologías que sean amigables con el ambiente o sean trasladadas a sitios con mayor capacidad de carga.

Incentivos: Municipalidad incentivará por mejoramiento ambiental mediante cánones que paguen los habitantes de zona urbana.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Viabilidad Ambiental: Todos los proyectos que se desarrollen en esta zona deben cumplir con el estudio de viabilidad ambiental ante la institución correspondiente. Deberán velar por la conservación del suelo y el agua con técnicas adecuadas.

Fraccionamiento: se permitirá un fraccionamiento de 5,000 metros cuadrados como mínimo, según la Ley de Fraccionamientos.

Estacionamientos: Se podrá construir estacionamientos para proyectos que así lo requieran de hasta 5000 metros cuadrados, con materiales permeables que permitan la infiltración pluvial.

Artículo 15. Parques Industriales y de Negocios (PIN)

Definición y Propósito. Es el espacio asignado para el emplazamiento de instalaciones industriales y agroindustriales, de negocios, talleres de mantenimiento y reparación de maquinaria, equipo y vehículos, grandes bodegas de almacenamiento o distribución, almacenes fiscales talleres mecánicos, venta de maquinaria y equipo pesado, que por

sus condiciones, deben instalarse en sitios de poco impacto ambiental y baja interacción social, pero asociados a redes de distribución o ejes viales estratégicos. El propósito es permitir en el cantón la continuación de actividades agrícolas y posibilitar la generación alternativa de nuevas actividades de producción industrial no contaminantes y ordenarlas en zonas específicas con el fin de proteger los otros usos de la tierra, así como promover la reubicación de aquellos talleres o centros de producción no conformes con el uso definido por el Plan Regulador.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para PIN.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para PIN.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para PIN.

Usos no conformes. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Carga y descarga: Se destinará una zona de carga y descarga de 5x12 m si área construida es más de 400 m aumentándose un espacio por cada 400 m. Adicionales, en los proyectos que así lo amerite.

Estacionamientos: Zonas de retiro pueden utilizarse como estacionamiento.

Artículo 16. Unidades Vecinales Consolidadas (UVC)

Definición y Propósito. Estas se refieren a los centros poblados secundarios ya consolidados, constituidos por un grupo de población que cuenta con un conjunto de servicios muy básicos, con características urbano-rurales. Su expansión no debe de sobrepasar sus límites por lo que fundamentalmente se promueve su consolidación.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para UVC.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para UVC.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para UVC.

Usos no conformes: Únicamente se permitirán aquellos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Carga y descarga: Se destinará una zona de carga y descarga de 5x12 m si área construida es más de 400 m aumentándose un espacio por cada 400 m. Adicionales, en los proyectos que así lo amerite.

Estacionamientos: Zonas de retiro pueden utilizarse como estacionamiento.

Artículo 17. Zona Agropecuaria (ZAP)

Definición y Propósitos. Zona de carácter rural, que se reserva para el uso agropecuario con la finalidad de preservar y consolidar la actividad agrícola y agropecuaria existente. Cumple funciones de contención del crecimiento urbano. Estas son áreas muy restrictivas para ser urbanizadas.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZAP.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZAP.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZAP.

Usos no conforme. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el este reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra. La Municipalidad, con el apoyo de las instituciones competentes, promoverá para que en un plazo conveniente a los intereses generales las actividades contaminantes existentes apliquen medios y tecnologías que sean amigables con el ambiente o sean trasladadas a sitios con mayor capacidad de carga.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Viabilidad Ambiental: Todos los proyectos que se desarrollen en esta zona deben cumplir con el estudio de viabilidad ambiental ante la institución

correspondiente. Deberán velar por la conservación del suelo y el agua con técnicas adecuadas.

Fraccionamiento: se permitirá un fraccionamiento de 5,000 metros cuadrados como mínimo, según el Reglamento de Fraccionamientos.

Estacionamientos: Se podrá construir estacionamientos para proyectos que as lo requieran de hasta 5000 metros cuadrados, con materiales permeables que permitan la infiltración pluvial.

Artículo 18. Subcentros Urbanos Futuros (SUF)

Definición y Propósito. Son áreas urbanizables dentro de los sectores con alto potencial de desarrollo, donde se pueden localizar nuevos centros de población de acuerdo con los nuevos conceptos urbanos de diversidad, servicios completos, usos, mixtos y funcionalidad. El propósito es determinar de manera puntual cuáles son aquellos terrenos que poseen cualidades para el emplazamiento de conjuntos poblacionales.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para SUF.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para SUF.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para SUF.

Usos no conforme. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Carga y descarga: Se destinará una zona de carga y descarga de 5x12 m si área construida es más de 400 m aumentándose un espacio por cada 400 m. Adicionales, en los proyectos que así lo amerite.

Estacionamientos: Zonas de retiro pueden utilizarse como estacionamiento.

Artículo 19. Zona de Amortiguamiento (ZA)

Definición y Propósitos. Se destina una dotación de área para el uso agrícola con la finalidad de preservar y consolidar la actividad agrícola existente o futura. Cumple funciones de contención del crecimiento urbano en el sector occidental del cantón, así como el fortalecimiento del recurso paisajístico y de la calidad ambiental. Para el Distrito de Río Cuarto, se permiten otras actividades indicadas en este Reglamento. Nivel tres de densificación.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZA.

Usos no permitidos Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZA.

Usos Condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZA.

Usos no conforme. Únicamente se permitirán aquellos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra.

Incentivos: Municipalidad incentivará por mejoramiento ambiental mediante cánones que paguen los habitantes de zona urbana.

Sectorización: La sectorización dentro de esta zona corresponde a lo siguiente:

Es el sector sur con mejores condiciones biofísicas para la urbanización futura en la zona. Usos Promovidos: Habitación de baja densidad, usos mixtos y agropecuaria.

Sector en donde podría darse el desarrollo más fuerte hacia el norte de la periferia de la futura Ciudad de Grecia. Usos Promovidos: Habitación de baja densidad, usos mixtos.

Sector con mayores limitaciones biofísicas dentro de la zona pero con mayor potencial para el fraccionamiento. Usos Promovidos: Habitación de media densidad y usos mixtos.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Viabilidad Ambiental: Todos los proyectos que se desarrollen en esta zona deben cumplir con el estudio de viabilidad ambiental ante la institución correspondiente. Deberán velar por la conservación del suelo y el agua con técnicas adecuadas. Deberán velar por la conservación del suelo y el agua con técnicas adecuadas.

Carga y descarga: Se destinará una zona de carga y descarga de 5x12 m si área construida es más de 400 m aumentándose un espacio por cada 400 m. Adicionales, en los proyectos que así lo amerite.

Estacionamientos: Zonas de retiro pueden utilizarse como estacionamiento.

Artículo 20. Corredores Urbanos (CU)

Definición y Propósitos: Franjas de ocupación actual y futura localizados a lo largo de las principales vías de comunicación que se encuentran dentro de zonas de carácter agrícola como lo son la Zona Agroforestal y Zona Agrícola de Desarrollo Condicionado. El objetivo de estos corredores es promover la consolidación de los enlaces, evitar la dispersión hacia otros sectores, respetar un desarrollo histórico en los bordes de los trazos principales, y disminuir la presión sobre las zonas agrícolas permitiendo la ubicación de comercio y servicios en estos sectores.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para CU.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para CU.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para CU.

Usos no conformes: Únicamente se permitirán aquellos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra.

Requisitos por zona:

Segregaciones: Se permitirá un máximo de seis segregaciones.

El Visado De Planos y Permiso de Construcción: estará sujeto a cumplir con el asfaltado de la servidumbre, instalación de los servicios de agua, luz, canalización correcta de las aguas pluviales. El propietario debe presentar las autorizaciones correspondientes para el defogue de las aguas pluviales.

Carga y descarga: Se destinará una zona de carga y descarga de 5x12 m si área construida es más de 400 m aumentándose un espacio por cada 400 m. Adicionales, en los proyectos que así lo amerite.

Estacionamientos: Zonas de retiro pueden utilizarse como estacionamiento.

Artículo 21. Reservas Forestales de Grecia (RFG) .

Definición y Propósitos. Zona de carácter rural de baja densidad e impacto ambiental; son terrenos que por sus condiciones físico-ambientales, no son totalmente adecuados para el emplazamiento de infraestructura, por lo que se destinan a conservación, regeneración y protección de los recursos existentes, las cuales pueden ser en parte utilizados para la recreación y las actividades turísticas de baja densidad.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZRF.

La Municipalidad, conforme a lo que avale la Oficina de Desarrollo y Control Urbano, podrá autorizar obras residenciales unifamiliares en lotes constituidos antes de la vigencia del PR en sectores a estudiar debido a las restricciones físicas, con excepción de áreas reguladas por leyes nacionales vigentes.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZRF.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZRF.

Usos no conformes. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra. Se respetarán aquellos edificios e instalaciones que hayan sido levantados antes de la vigencia del plan regulador.

Incentivos: Municipalidad incentivará por mejoramiento ambiental mediante cánones que paguen los habitantes de zona urbana.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Viabilidad Ambiental: Todos los proyectos que se desarrollen en esta zona deben cumplir con el estudio de viabilidad ambiental ante la institución correspondiente. Deberán velar por la conservación del suelo y el agua con técnicas adecuadas.

Fraccionamiento: se permitirá un fraccionamiento de 5 hectáreas como mínimo.

Cobertura de las construcciones: Únicamente se podrá construir un 0.3% del área total de la propiedad.

Carácter de los proyectos: estos deben concordar con la protección del medio ambiente y el paisaje de la zona, así como lo estipula el Reglamento de Otorgamientos de Permisos de Construcción de la Municipalidad.

Estacionamientos: Se podrá construir estacionamientos de hasta 5000 metros cuadrados, con materiales permeables que permitan la infiltración del agua pluvial.

Artículo 22. Zonas de Proyectos de Interés Cantonal Futuro (ZPICF)

Definición y Propósito: Área de vital importancia para la consolidación de la funcionalidad urbana de Grecia. Abarca los posibles servicios institucionales y de proyectos urbanos que sirven de soporte al crecimiento del plan urbano. El propósito es permitir la sugerencia de ubicación de infraestructura necesaria para el desarrollo de las diversas actividades humanas futuras.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZPICF.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZPICF.

Usos Condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZPICF.

Usos no conformes. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Estacionamientos: Zonas de retiro pueden utilizarse como estacionamiento.

Definición de nuevas zonas: El Concejo Municipal podrá aprobar la creación de una nueva zona ZPICF, mediante una solicitud formal del Área de Desarrollo y Control Urbano, que detalle y justifique el proyecto como de interés comunal y municipal.

Artículo 23. Zona Parque Nacional (ZPN)

Ubicación: corresponde a las delimitaciones por Ley del Parque Nacional Volcán Poás incluidos en el territorio cantonal.

Propósito: Reconócese el propósito para el cual fueron constituidos.

Usos Permitidos: El uso como Parque Nacional es de protección y conservación ecoambiental, así como interés de estudio de la Naturaleza y su disfrute recreativo por parte de la población; para ello, se permite la habilitación del área con sus correspondientes facilidades tales como senderos, bancos para reposar, barandas, miradores, servicios sanitarios para el visitante y elementos menores afines.

Obras de infraestructura como tuberías, quiebra gradientes, acequias, desfogues pluviales, pozos, represas, pluviómetros e hitos. Aquellos de apoyo a la actividad del Parque tales como:

Aquellos de apoyo a la actividad del Parque tales como:

Alberques para el personal de guarda parques

Alberques para excursionistas

Estacionamiento de automóviles

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZRF.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZRF.

Usos no conformes. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra. Se respetarán aquellos edificios e instalaciones que hayan sido levantados antes de la vigencia del plan regulador.

Incentivos: Municipalidad incentivará por mejoramiento ambiental mediante cánones que paguen los habitantes de la zona urbana.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Viabilidad Ambiental: Todos los proyectos que se desarrollen en esta zona deben cumplir con el estudio de viabilidad ambiental ante la institución correspondiente.

Deberán velar por la conservación del suelo y el agua con técnicas adecuadas.

Fraccionamiento: se permitirá un fraccionamiento de 5 hectáreas como mínimo.

Cobertura de las construcciones: Únicamente se podrá construir un 0.3% del área total de la propiedad.

Carácter de los proyectos: estos deben concordar con la protección del medio ambiente y el paisaje de la zona, así como lo estipula el Reglamento de Otorgamientos de Permisos de Construcción de la Municipalidad.

Estacionamientos: Se podrá construir estacionamientos de hasta 5000 metros cuadrados, con materiales permeables que permitan la infiltración del agua pluvial.

Ampliación de la zona: Los límites de esta zona podrán ser ampliados mediante acuerdo del Concejo Municipal, con el objetivo de incluir las áreas boscosas se encuentran a sus alrededores o sectores que tengan algún potencial para el manejo de la fauna y flora nativa de la región.

Artículo 24. Parques Recreativos Urbanos (PRU)

Definición y Propósitos. Áreas asociadas a sectores de alto potencial urbano con restricciones físicas para su uso intensivo, que presenta condiciones para el emplazamiento de parques, zonas verdes, áreas recreativas y deportivas y como enriquecedora del paisaje

Usos permitidos: Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para PRU.

Usos no permitidos: Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para PRU.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para PRU

Usos no conforme. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra.

Incentivos: Municipalidad incentivará por mejoramiento ambiental mediante cánones que paguen los habitantes de zona urbana.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Estacionamientos: Zonas de retiro pueden utilizarse como estacionamiento.

CAPITULO III

LISTADO DE LOS USOS

Artículo 25. Los Usos: Los usos permitidos según cada zona fueron organizados en bloques según su naturaleza, y requerimientos específicos por uso son agregados en este capítulo. Si

llegara a haber contradicción entre un requerimiento por zona y otro por uso, siempre será más relevante el requerimiento por zona. Los bloques de usos son:

BLOQUE	BLOQUE
01. AGROPECUARIA	17. RECREACION A
02. ALMACEN	18. RECREACION B
03. COMERCIO A	19. RECREACION C
04.COMERCIO B	20. SALUD A
05. COMERCIO C	21. SALUD B
06. COMUNIDAD	22. SALUD C.
07. CULTURA	23. SERVICIOS A
08. DEPORTE	24. SERVICIOS B
09. EDUCACION A	25. SERVICIOS C
10. EDUCACION B	26. TRANSPORTE A
11. EDUCACION C	27. TRANSPORTE B
12. HABITACION	28. TURISMO A
13. INDUSTRIA A	29. TURISMO B
14. INDUSTRIA B	30. TURISMO C
15. INDUSTRIA C	31. TURISMO D
16. PROTECCION AMBIENTAL	32. VARIOS

Artículo 26. Compatibilidad: Para determinar la compatibilidad entre usos, se utilizan los conceptos de:

Funcionalidad: accesibilidad, complementariedad y practicidad.

Seguridad: riesgo por incendio, atropello, desplazamiento de carga, laboral.

Imagen urbana: tipología arquitectónica, densidad, visuales y patrimonio.

Contaminación: sónica, desechos, olores, visual, hídrica, atmosférica, otros.

Artículo 27. Usos no Compatibles: Cuando en una zona se permiten usos que no son compatibles, se exigirán las siguientes normas:

Proyectos de urbanización destinados a HABITACION, CULTURA Y EDUCACION que colinden con INDUSTRIA, TRANSPORTE y VARIOS, se dejará una franja libre de construcción de 10 metros a lo largo del límite de propiedad colindante en el proyecto que se construya de último. Esta franja podrá reconocerse como zona

verde y puede ser ocupada como estacionamiento o vías internas. Esta distancia puede ser de 5 metros, si entre ambos terrenos existe una diferencia de altura de 2.2 metros. En proyectos levantados en el mismo tiempo o si existe acuerdo entre los propietarios, la franja puede ser compartida equitativamente.

En caso de lotes para vivienda unifamiliar en áreas de alta y media densidad, el retiro anterior será respetado obligatoriamente por la actividad productiva ya señalada.

Para proyectos de urbanización de HABITACION que colinden con actividades de ALMACEN, AGROPECUARIA, PROTECCION AMBIENTAL, DEPORTE, COMUNIDAD, EDUCACION y CULTURA, se aplicará las normas anteriores, siendo las dimensiones de 6 y 3 metros respectivamente.

La norma anterior se aplicará también cuando se construyan proyectos de COMUNIDAD y DEPORTE en colindancia con INDUSTRIA, TRANSPORTE y VARIOS.

La municipalidad podrá evaluar alternativas que reduzcan los efectos negativos de las actividades productivas de bajo impacto sobre las áreas habitacionales, con el apoyo de los estudios de viabilidad ambiental según la normativa vigente, para modificar hasta en un 50% las dimensiones anteriores.

En caso de desacuerdos por parte de los interesados, la Municipalidad puede evaluar casos concretos y aplicar el mismo criterio, para autorizar un uso que pueda el solicitante justificar como compatible, tal y como ocurre con las compatibilidades relativas.

Artículo 28. USO AGROPECUARIO (01).

Definición y Propósito: Promover y consolidar las actividades de producción, industrialización, comercio y servicio directamente relacionados con la actividad agrícola y pecuaria del cantón.

Zonas a Promover y Consolidar: Principalmente en la Zona Agroforestal (ZAF) para el sector Occidental de Grecia y en la Zona Agropecuaria (ZAP) en el distrito de Río Cuarto. En general, las zonas de carácter rural tendrán una relación importante con esta actividad.

Mitigación de Impactos:

Planes de Gestión: Se solicitará copia de los Planes de Gestión de desechos sólidos, líquidos y gaseosos.

Tecnologías Limpias: Las actividades deberán hacer uso de tecnologías limpias y promover la protección del medio ambiente.

Requisitos por uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Agropecuario.

Artículo 29. USO ALMACEN (02).

Definición y Propósito: Almacenamiento temporal o permanente de bienes, relacionadas con la actividad transportista y la ubicación estratégica del cantón.

Zonas a Promover: En los Parques Industriales y de Negocios con el objetivo de complementar la actividad y mantener a los vehículos pesados en la parte baja del cantón.

Mitigación de Impactos:

Manejo de Desechos: Deberán contar con centros de acopio temporal internos para los desechos sólidos.

Materiales Peligrosos: Para el almacenamiento de materiales no inocuos, éstos deberán ser reportados a la Municipalidad y a la Delegación de Bomberos del cantón con copia de las hojas de seguridad. El propietario deberá demostrar la existencia de planes de emergencia y manejo de estos materiales.

Vialidad: Análisis de las implicaciones sobre la vialidad, el estacionamiento de los vehículos de suministros, así como el rotulado en paredes o por medio de avisos.

Requisitos por uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Almacén.

Artículo 30. USO COMERCIO A (03), B (04) y C (05).

Definición y Propósito: Destinados a la actividad comercial, principalmente la venta de bienes. La definición del tamaño corresponde al criterio estipulado por la Ley N° 8262 de

Fortalecimiento de las Pequeñas y Medianas Empresas y su reglamento, promulgado por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC). Este uso se clasifica en las siguientes subdivisiones:

Producen impactos mínimos en zonas urbanas consolidadas o áreas residenciales.

No requieren de edificios u obras especiales, son una fuente importante de trabajo para familias o personas del lugar.

Presenta un mayor impacto sobre el entorno, por tratarse de planta y actividades de mayor tamaño o complejidad.

Se incluyen actividades comerciales aún de mayor amplitud y complejidad, sobre todo en las implicaciones que tiene sobre la cobertura del terreno, el impacto visual y por demandar mayor espacio de estacionamiento, así como para las actividades de carga y descarga de productos, amén de las implicaciones en la vialidad.

Zonas a Promover: Principalmente en las zonas urbanas consolidadas (CUP, NUS, UVC)

El comercio A se promueve además en pequeñas comunidades no consolidadas.

Mitigación de Impactos:

Manejo de Desechos: Deberán contar con centros de acopio temporal internos para los desechos sólidos.

Seguridad: en proyectos mayores a los 2500 metros cuadrados destinados a un solo uso comercial, se deberá presentar el Sello de Bomberos para obtener el permiso de construcción.

Vialidad: Análisis de las implicaciones sobre la vialidad, el estacionamiento de los vehículos de suministros, así como el rotulado en paredes o por medio de avisos.

Requisitos por uso:

Requisitos: Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Comercio.

Artículo 31. USO COMUNIDAD (06).

Definición y Propósito: Destinado a generar espacios públicos en las comunidades que permitan la recreación y la interacción entre los habitantes; además de promover la organización local.

Zonas a Promover: Está destinado para el desarrollo en el CUP, las UVC, el NUS y el SUF. El desarrollo en el ZPICF tiene el objetivo de reservar espacios según lo destinen los habitantes de cada región.

Mitigación de Impactos:

Seguridad: En estos proyectos la Municipalidad mediante el Área de Desarrollo y Control Urbano coordinará con los acueductos locales y con la Delegación de Bomberos regional para la ubicación de sistemas para apagar incendios en aquellos casos que sea aprovechable.

Vialidad: Análisis de las implicaciones sobre la vialidad con el objetivo de promover la seguridad de los peatones.

Terminales de Buses: Se promoverá la ubicación de paradas de buses cerca de estos sitios, mediante el uso de bahías o terminales dependiendo de la magnitud del servicio.

Requisitos por Uso:

Requisitos: Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Comunidad.

Artículo 32. USO CULTURA (07).

Definición y Propósito El propósito es la promoción y consolidación de centros dedicados a las artes y el desarrollo cultural, aumentando la variedad y cantidad de estos importantes centros en todos los sectores del cantón. Debe considerarse que estos sitios pueden generar aglomeraciones, ruido y flujos de personas y vehículos.

Zonas a Promover: Está destinado para el desarrollo en el CUP, las UVC, y el NUS. El desarrollo en el ZPICF tiene el objetivo de reservar espacios según lo destinen los habitantes de cada región.

Mitigación de Impactos:

Seguridad: Debido a la generación de aglomeración de personas en algunos de los usos, se solicitarán planes de evacuación en aquellos sitios que albergue a más de 75 personas. El tiempo de evacuación debe ser de tres minutos.

Vialidad: Análisis de las implicaciones sobre la vialidad con el objetivo de promover la seguridad de los peatones.

Terminales de Buses: Se promoverá la ubicación de paradas de buses cerca de estos sitios, mediante el uso de bahías o terminales dependiendo de la magnitud del servicio.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Cultura.

Artículo 33. USO DEPORTE (08).

Definición y Propósito: El esparcimiento y el ejercicio traen beneficios a todos los estratos socioeconómicos de la población y especialmente generan beneficios en la juventud al alejarla de la drogadicción y del tiempo ocioso desperdiciado. La salud pública basada en la prevención debe ser una prioridad de las políticas y estrategias legislativas.

Zonas a Promover: Está destinado para el desarrollo en el CUP, las UVC, el NUS y el SUF. Algunas actividades deportivas que requieran mayores espacios o sitios especiales se promueven fuera de las zonas mencionadas.

Mitigación de Impactos:

Seguridad: Debido a la generación de aglomeración de personas en algunos de los usos, se solicitarán planes de evacuación en aquellos sitios que albergue a más de 75 personas. El tiempo de evacuación debe ser de tres minutos.

Vialidad: Análisis de las implicaciones sobre la vialidad con el objetivo de promover la seguridad de los peatones en aquellos proyectos que generen aglomeración.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Deporte.

Artículo 34. USO EDUCACIÓN A (09), B (10) y C (11).

Definición y Propósito: Grecia debe aumentar la variedad de los servicios de educación que existen en el cantón, especializar la educación y aumentar la oferta técnica educativa.

El uso educación A está definido por el número de estudiantes o alumnos el cual debe ser inferior a 300 alumnos por institución. Este uso promueve la creación de centros educativos unidocentes (1 a 50 estudiantes), de Dirección 1 (51 a 180 estudiantes) y Dirección 2 (181 a 300 estudiantes), según lo estipula el Ministerio de Educación Pública; además de otros centros pequeños para el desarrollo técnico y cultura.

Estos usos son más amplios que los señalados previamente ya que el número de estudiantes o alumnos que deben tener oscila entre los 301 y 900 alumnos. Incluye opciones de formación artística y técnica, así como otros centros de educación especializados. Los centros educativos de Dirección 3 (301 a 600 estudiantes) y Dirección 4 (601 a 900 estudiantes), según lo estipula el Ministerio de Educación Pública; además de otros centros para el desarrollo técnico y cultura.

El uso educacional C produce un mayor impacto que los usos antes mencionados, por lo tanto, requieren de un mayor espacio para su desarrollo. Este tipo de centros de enseñanza estipula un número de estudiantes mayor a 900. En este caso, se establece se puedan presentar centros educativos de Dirección 5 (más de 900 estudiantes); además de otros centros para el desarrollo técnico, educación superior y cultura.

Zonas a Promover: Los centros educativos de tipo B y C se promoverán principalmente en las siguientes zonas: NUS, CUP, ZDF y ZDU. Para los centros educativos tipo A, se promoverá su desarrollo de manera análoga a comunidades de menor tamaño y alejadas del CUP y del NUS, como los son: ZADF, ZAF y ZAP.

Mitigación de Impactos:

Manejo de Desechos: Deberán contar con centros de acopio temporal internos para los desechos sólidos.

Impactos por ruidos: Deben destinarse espacios abiertos para mitigar el ruido que generan las actividades propias en los centros educativos, o mitigar el ruido de las vías hacia los centros educativos. Podrán utilizarse como espacios públicos o parques.

Vialidad: Análisis de las implicaciones sobre la vialidad con el objetivo de promover la seguridad de los peatones en aquellos proyectos que generen aglomeración. El análisis debe incluir la accesibilidad, el desarrollo de estacionamientos internos

minimizando la interrupción del tránsito vial, además del impacto por la atracción vehicular.

Seguridad: Debido a la generación de aglomeración de personas en algunos de los usos, se solicitarán planes de evacuación en aquellos sitios que albergue a más de 75 personas. El tiempo de evacuación debe ser de tres minutos.

Terminales de Buses: Se promoverá la ubicación de paradas de buses cerca de estos sitios, principalmente en Colegios de Secundaria, Centros de Educación Técnica, y Centros Universitarios mediante el uso de bahías o terminales dependiendo de la magnitud del servicio.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Educación A, B y C.

Adicionales: en el caso de educación preescolar, primaria, secundaria o técnicos, se deberá presentar el sello del CENIFE para obtener el permiso de construcciones.

Artículo 35. USO HABITACIÓN (12).

Definición y Propósito: Este es el uso prioritario para este proyecto. En el cantón de Grecia se deben destinar sectores para la ubicación de viviendas, complejos habitacionales y edificios residenciales y así se ha planteado de acuerdo con las condiciones de cada zona. Esta situación se da en dos niveles:

La continuidad del proceso de urbanización habitacional en los centros consolidados y de manera condicional en sitios potenciales con un nivel de prioridad a futuro, en tanto se haya cubierto el espacio urbano de prioridad uno.

El uso habitación no debe permitirse en zonas restringidas por elementos de protección, fuertes pendientes, de riesgo o que generen nuevas aglomeraciones aisladas no autorizadas por la Municipalidad. Tampoco debe permitirse la construcción de nuevas viviendas donde así se ha determinado según los criterios de renovación urbana de este reglamento.

El uso habitacional se divide, dependiendo en su grado de densificación en lo siguiente:

Alta Densidad: Procurar el uso más alto de la tierra, para concentrar la población y reducir la expansión urbana. El objetivo es lograr un estándar de densidad neta de 40 viviendas por hectárea en uno o dos niveles, densidad que puede llegar a 120 viviendas por hectárea mediante la construcción de conjuntos residenciales multifamiliares principalmente en soluciones hasta de tres niveles.

Media Densidad: Se permitirá con 26 viviendas por hectárea, en soluciones de un nivel; soluciones tipo multifamiliar de dos niveles, para una densidad máxima en estos casos de 52 viviendas por hectárea.

Baja Densidad: Se permitirá 13 viviendas por hectárea en un sólo nivel como máximo, permitiéndose soluciones hasta de un segundo nivel con una densidad de 26 viviendas por hectárea.

Zonas a Promover: Debe darse en la parte de la tierra urbanizada o urbanizable del Cantón, siguiendo el objetivo de densificación correspondiente.

Alta Densidad: La Municipalidad diseñará un programa especial para promover la residencia de alta densidad en el Centro de la Ciudad, para favorecer su vitalización.

Media Densidad: En general, se persigue este nivel de densidad para la mayor parte del área urbanizada y urbanizable.

Baja Densidad: en sectores asociados a zonas con restricciones o como borde de expansión urbana.

Mitigación de Impactos:

Manejo de Desechos: Deberán contar con centros de acopio temporal internos para los desechos sólidos los proyectos desarrollados bajo la Ley de Propiedad Horizontal y aquellos donde el servicio de recolección no permita no tenga acceso como en apartamentos.

Vialidad: Los proyectos deberán respetar la vialidad propuesta en el proyecto del Plan Regulador y los lineamientos que en éste se estipulan.

Estacionamientos: En condominios o urbanizaciones, deberán respetar la legislación vigente

Requisitos por uso: En cualquier categoría de densidad, el diseño de infraestructura básica ya sea para una nueva urbanización o por renovación urbana, debe calcularse en función de la máxima densidad de la zona correspondiente. El equipamiento urbano se

regirá por lo establecido en el Reglamento Nacional para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Habitacional correspondiente a su densidad.

Adicionales: En las zonas con carácter agrícola, se podrá edificar residencias de hasta 150 m² en un nivel, siempre y cuando el área total de residencias no exceda el 3% del área de la finca, excepto en las zonas que indiquen lo contrario. Se permitirán fraccionamientos de lotes de alta densidad en los corredores urbanos, limitando la generación de proyectos hasta los 60 metros de longitud, perpendicularmente de una vía pública existente.

Artículo 36. USO INDUSTRIA A (13), B (14) y C (15).

Definición y Propósito: La crisis en el sector agropecuario se ha agravado en los últimos años, por lo que Grecia requiere impulsar nuevas actividades productivas, que puedan revitalizar su economía y generar nuevos empleos. Dadas las circunstancias de la distribución de población del cantón de Grecia y en vista de que una de las principales necesidades para el desarrollo industrial es la disponibilidad de mano de obra, es de esperar que las zonas industriales se ubiquen en las cercanías de las zonas urbanas a una distancia tal que permita el fácil acceso y movilización de los trabajadores hacia la industria. Esta distancia debe ser suficiente como para que no se generen conflictos entre este y otros usos (especialmente el residencial) y que se facilite el acceso hacia la Autopista Bernardo Soto. El establecimiento de zonas industriales radica en poder concentrar las necesidades de servicios básicos que tienen estos usos, para que así sea más factible para el cantón y para las entidades estatales satisfacer estas necesidades y canalizar las inversiones. Se plantean Industria A, B y C, en función de su complejidad, tamaño e impacto. La definición del tamaño corresponde al criterio estipulado por la Ley N° 8262 de Fortalecimiento de las Pequeñas y Medianas Empresas y su reglamento, promulgado por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC). Este uso se clasifica en las siguientes subdivisiones:

Considera industrias de bajo impacto en servicios e infraestructura.

Considera actividades industriales de medio impacto en servicios e infraestructura.

Toma en consideración actividades industriales de alto impacto en servicios e infraestructura.

Zonas a Promover: En general, se promueve el desarrollo de la industria en la zona de Parques Industriales y de Negocios. En vista de que existen industrias distribuidas por el cantón no se prohibirán por completo las actividades industriales fuera del área para Usos Industriales que se declaren para este uso, mediante la tabla del Anexo N°1. La Municipalidad velará por la reubicación de aquellas industrias que produzcan impacto, procurando trasladarlas según la categoría a las zonas que han sido propuestas para esos fines.

Mitigación de Impactos: En los proyectos de tipo B y C se solicitará:

Planes de Gestión: Dos copias de los Planes de Gestión de desechos sólidos, líquidos y gaseosos. Además de la ubicación de centros de acopio temporal interno para la ubicación de los desechos sólidos.

Tecnologías Limpias: Las actividades deberán hacer uso de tecnologías limpias y promover la protección del medio ambiente.

Materiales Peligrosos: Para el uso y almacenamiento de materiales no inocuos, éstos deberán ser reportados a la Municipalidad del cantón con dos copias de las hojas de seguridad; una copia será remitida a la Delegación de Bomberos.

Seguridad: en proyectos mayores a los 2500 metros cuadrados, o con más de 75 empleados, los proyectos deberán presentar el Sello de Bomberos para obtener permisos de construcción. Además, presentar dos copias del Plan de Seguridad Ocupacional y de Manejo de Emergencias, una copia será remitida a la Delegación de Bomberos. Estos deben incluir los planes de evacuación, donde el tiempo debe ser de tres minutos.

Impactos por ruidos: Deben destinarse espacios abiertos para mitigar el ruido que generan las actividades propias de las industrias en las colindancias. Podrán utilizarse como espacios públicos o parques.

Vialidad: Análisis de las implicaciones sobre la vialidad, el estacionamiento y movimiento de los vehículos de carga, así como el rotulado en paredes o por medio de avisos.

Terminales de Buses: Se promoverá la ubicación de paradas de buses cerca de estos sitios, en especial aquellos proyectos mayores de 2500 metros cuadrados de

construcción, mediante el uso de bahías o terminales (en caso de proyectos de parques industriales).

Requisitos por uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Industrial A, B y C.

Artículo 37. USO PROTECCIÓN AMBIENTAL (16).

Definición y Propósito: Las zonas verdes y de protección ambiental ayudan a los habitantes de las ciudades y sistemas urbanos en general al garantizarles una mayor calidad de vida a sus habitantes. Ayudan a proteger los espacios naturales con impactos mínimos sobre el ambiente y permite la realización de actividades de esparcimiento y diversión de los habitantes de la región. También ayudan a controlar y limitar el crecimiento desordenado de la población hacia sitios de alto riesgo. Así como para mantener los recursos de flora y fauna originarios de la región. De acuerdo con el mapa de restricciones, las zonas con limitaciones por protección de ríos, quebradas, nacientes, tomas o por altas pendientes, pueden formar parte de esta categoría.

Zonas a Promover: La Municipalidad favorecerá con incentivos la habilitación de zonas de protección para uso recreativo, parques, corredores biológicos, proyectos peatonales públicos o privados.

Mitigación de Impactos:

Especies Nativas: se promoverá el uso de especies nativas de la región y correspondiente a la zona de vida, para promover su conservación, así como el desarrollo de ecosistemas.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Protección Ambiental.

Artículo 38. USO RECREACIÓN A (17), B (18) y C (19).

Definición y Propósito: estas actividades se refieren a la generación de servicios de carácter recreativo o de entretenimiento; incluyendo clubes campestres. La definición del tamaño corresponde al criterio estipulado por la Ley N° 8262 de Fortalecimiento de las Pequeñas y Medianas Empresas y su reglamento, promulgado por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC). Se definen los siguientes niveles:

Las actividades a desarrollarse dentro del Uso Recreación A son de bajo impacto.

Cumplen funciones importantes dentro de la vida urbana.

Por sus características y diversos niveles de impacto superiores a las señaladas para las actividades de la Recreación A, este uso se plantea como un bloque aparte. Estas actividades tienen implicaciones especiales en términos de no ser primordiales para grupos significativos dentro de las ciudades o centros de población, por lo que deben emplazarse fuera de estos núcleos.

Son más complejas y generan más impactos que las dos anteriores. Este uso genera aglomeraciones o acciones con problemas de ruido, de impacto visual y de los impactos que genera un alto flujo vehicular. Muchos de estos centros de recreación tienen poco grado de aceptación comunal por lo que las restricciones deben ser más amplias.

Zonas a Promover: Primordialmente se promueve su desarrollo en el CUP y el NUS, debido a que algunas actividades requieren de mayor espacio y tienen implicaciones viales, se promueve también su desarrollo en el ZDF y ZDU.

Mitigación de Impactos:

Manejo de Desechos: Deberán contar con centros de acopio temporal internos para los desechos sólidos.

Impactos por ruidos: Deben destinarse espacios abiertos para mitigar el ruido que generan la mayoría de las actividades. Estos espacios abiertos podrán utilizarse como espacios públicos o parques.

Seguridad: en proyectos que generen aglomeración de personas, deberán presentar el Sello de Bomberos para obtener permisos de construcción. Además, presentar dos copias del Plan de Seguridad Ocupacional y de Manejo de Emergencias, una copia será remitida a la Delegación de Bomberos. Estos

deben incluir los planes de evacuación , donde el tiempo debe ser de tres minutos.

Vialidad: Análisis de las implicaciones sobre la vialidad, el estacionamiento y movimiento de los vehículos de carga, así como el rotulado en paredes o por medio de avisos.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Recreación A, B y C.

Artículo 39. USO SALUD A (20), B (21) Y C (22).

Definición y Propósito: Proyectos destinados al tratamiento y cuidado de personas, así como a la prevención de enfermedades. Se divide en tres categorías, utilizando criterios de la Caja Costarricense del Seguro Social. La exigencia de espacios para este uso en los nuevos proyectos urbanos con una ubicación adecuada será primordial.

El tipo de atención y personal requerido es brindado por personal auxiliar, acciones de promoción de salud, prevención epidemiológica, control y detección de enfermedades, sanidad y control ambiental. Además, funciona específicamente a nivel comunal ya que brindan servicio a las comunidades. También, éstos se encargan de detectar situaciones de enfermedad en los habitantes, problemas de trabajo, dificultades sociales, educacionales y ambientales y transmiten sus inquietudes a los niveles superiores en busca de soluciones adecuadas a los mismos.

Especialmente dado por enfermeras, auxiliares, médicos, odontólogos, etc. Brindan atención de enfermedades y prevención en algunos aspectos. En éstos lugares debe darse, medicina preventiva, exámenes de detección en masa, educación para la salud, medidas higiénico – sanitarias, exámenes de laboratorio, entre otras, aparte por supuesto los cuidados habituales de la enfermedad. Por su parte, los Hospitales Regionales deben ofrecer medicina integral, apoyar con sus servicios a los centros de salud, clínicas y puestos de salud existentes en la zona, debe haber una amplia participación de la comunidad en proyectos diversos para combatir diversas enfermedades.

El tipo Salud C son centros de referencia de patología difícil, además tienen la responsabilidad de la formación de recursos humanos para el sistema hospitalario nacional. La atención hospitalaria está conformada por médicos especialistas, enfermeras, auxiliares, entre otros, además, cuenta con infraestructura y recursos tecnológicos para la atención de los pacientes. Según el Reglamento de Hospitales Nacionales la clasificación de los hospitales se divide en dos: los generales y los especializados. Los hospitales generales están destinados por lo menos a tres especialidades fundamentales: cirugía, medicina y ginecoobstetricia; en ésta se brinda además, atención al recién nacido y puede contar con subespecialidades. Los hospitales especializados están destinados a atender problemas graves de esa especialidad.

Zonas a Promover: Los proyectos de Salud B y C se promueven principalmente en el CUP y en la ZDU, con el objetivo de ubicarlas en los centros, donde existe un importante paso de personas y un sistema radial de transporte público. Los proyectos de salud C, se promueven además en la ZPICF y en el PIN, debido a la necesidad de infraestructura especializada. Los proyectos de Salud A, a diferencia de los otros, se promueven en las comunidades: NUS, CU; UVC, SUF, ZADC y ZAF.

Mitigación de Impactos:

Manejo de Desechos: Dos copias de los Planes de Gestión de desechos sólidos, líquidos y gaseosos; en especial los desechos hospitalarios. En todos los casos se deberán contar con centros de acopio temporal internos para los desechos sólidos.

Seguridad: Los proyectos B y C, deben presentar dos copias del Plan de Seguridad Ocupacional y de Manejo de Emergencias (incendios o temblores), una copia será remitida a la Delegación de Bomberos. Estos deben incluir los planes de evacuación, donde el tiempo debe ser de cinco minutos.

Materiales Peligrosos: Para el uso y almacenamiento de materiales no inocuos, éstos deberán ser reportados a la Municipalidad del cantón con dos copias de las hojas de seguridad; una copia será remitida a la Delegación de Bomberos.

Vialidad: Los proyectos B y C, deben presentar el análisis de las implicaciones sobre la vialidad, el estacionamiento y movimiento de los vehículos y ambulancias, así como el rotulado en paredes o por medio de avisos.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Salud A, B y C.

Artículo 40. USO SERVICIOS A (23), B (24) y C (25).

Definición y Propósito: Estas actividades se refieren a la ubicación de oficinas y centros de prestación de servicios. La definición del tamaño corresponde al criterio estipulado por la Ley N° 8262 de Fortalecimiento de las Pequeñas y Medianas Empresas y su reglamento, promulgado por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC). Se definen los siguientes niveles:

Dentro de la categoría de los servicios A se han incluido aquellos de carácter primario, los cuales pueden ser emplazados en una amplia gama de zonas, dado su bajo impacto en términos ambientales, pero valiosos en cuanto al enriquecimiento de la urbanidad.

Estos servicios están asociados a la necesidad de concentrarlos en centros de población, aprovechando la infraestructura de transporte público existente.

Los Servicios C por su complejidad y dimensiones, se agrupan en esta categoría, los requisitos deben ser más exigentes en cuanto a espacio y control de impactos. La localización de estos servicios es muy importante, considerando que no deben asociarse a zonas con altos niveles de población o de valor estético dentro del cantón (excepto los lugares de culto religioso).

Zonas a Promover: Primordialmente se promueven lo tipo C en NUS y ZDU; para los tipos A y B, se agregan la ZDF, CUP y PIN para aquellos relacionados con el desarrollo de negocios y el requerimiento de infraestructura.

Mitigación de Impactos:

Manejo de Desechos: En todos los casos se deberán contar con centros de acopio temporal internos para los desechos sólidos.

Seguridad: Proyectos con más de 75 empleados deben incluir los planes de evacuación , donde el tiempo debe ser de tres minutos.

Vialidad: Los proyectos B y C, deben presentar el análisis de las implicaciones sobre la vialidad, el estacionamiento y movimiento de los vehículos, así como el rotulado en paredes o por medio de avisos.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Servicios A, B y C.

Artículo 41. USO TRANSPORTE A (26) y B (27).

Definición y Propósito: Básico para el manejo de la dinámica de la ciudad, tanto en el transporte de personas, como de bienes. Igualmente es de importancia para evitar la problemática de estacionamientos en el centro de la ciudad y el de vehículos pesados en las zonas industriales.

Relacionados más directamente con el desarrollo urbano de la ciudad de Grecia.

Relacionados con otras actividades donde se utilizan vehículos pesados o generación de terminales de transporte público.

Zonas a Promover: Se promueve principalmente en los centros urbanos principales como son el CUP y el NUS. También se debe promover la existencia de éstos en el PIN debido a la atracción de personas hacia estos sitios diariamente.

Mitigación de Impactos:

Seguridad: Los proyectos de expendio de combustible / estación de Servicio deben presentar dos copias del Plan de Seguridad Ocupacional y de Manejo de Emergencias (incendios o temblores), una copia será remitida a la Delegación de Bomberos. Además, para obtener el permiso de construcción, los planos deben tener el sello del Departamento de Hidrocarburos del MINAE.

Materiales Peligrosos: Para el uso y almacenamiento de materiales no inocuos e inflamables éstos deberán ser reportados a la Municipalidad del cantón con dos copias de las hojas de seguridad; una copia será remitida a la Delegación de Bomberos.

Vialidad: Los proyectos B, deben presentar el análisis de las implicaciones sobre la vialidad, el estacionamiento y movimiento interno de los vehículos, así como el rotulado en paredes o por medio de avisos.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Transporte A y B .

Artículo 42. USO TURISMO A (28), B (29), C (30) y D (31).

Definición y Propósito: El turismo es una actividad que moviliza a personas de un lugar a otro, que no sea el de su residencia habitual con objetivos de ocio, esparcimiento, negocios, educación, convivencia familiar y otros. En la actualidad la toma de conciencia respecto al medio ambiente ha creado un clima favorable para el afianzamiento de formas de turismo más individualizadas, especializadas y respetuosas del ambiente. El desarrollo eco turístico es el más propicio para las zonas de gran atraktividad.

Corresponde a alojamiento y servicios completos (alimentación, limpieza, entre otros).

Corresponde a alojamiento y servicios limitados.

Corresponde a alojamiento y servicios mínimos.

Son todos aquellos que brindan servicios complementarios para el turismo de aventura y que pueden catalogarse como servicios auxiliares.

Zonas a Promover: Los diferentes tipos de alojamiento están distribuidos en las diferentes zonas según su potencial.

Mitigación de Impactos:

Planes de Gestión: Dos copias de los Planes de Gestión de desechos sólidos, líquidos y gaseosos. Además de la ubicación de centros de acopio temporal interno para la ubicación de los desechos sólidos.

Protección del ambiente: Dentro de la RFG y ZPN, se autorizarán proyectos eco turísticos o de turismo naturalista, de acuerdo con la normativa del ICT para este tipo de proyecto. Se promoverán proyectos que cumplan con el marco de la Certificación de Sostenibilidad Turística. En todo caso, estos serán de bajo impacto y de tipo rústico, en armonía con el medio.

Seguridad: en proyectos con más de 50 habitaciones, deberán presentar el Sello de Bomberos para obtener permisos de construcción. Además, presentar dos copias del Plan de Seguridad Ocupacional y de Manejo de Emergencias, una copia será

remitida a la Delegación de Bomberos. Estos deben incluir los planes de evacuación , donde el tiempo debe ser de tres minutos.

Vialidad: Para los proyectos tipo A, deben presentar el análisis de las implicaciones sobre la vialidad, el estacionamiento y movimiento de los vehículos de servicio, así como el rotulado en paredes o por medio de avisos.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Turismo A, B, C y D .

Artículo 43. USO VARIOS (32).

Definición y Propósito: El uso del territorio en Grecia es un factor que difícilmente puede ser proyectado de forma infalible debido a variedad de circunstancias que permanecen sin aclararse, como la apertura de la carretera Ciudad Colón a Orotina, o la carretera Naranjo a Florencia, o la construcción del aeropuerto en Orotina. Crear flexibilidad en el Plan es un instrumento inteligente y útil para la que pueda acoplarse de forma sistematizada a los cambios futuros. La posibilidad de que usos intensos y grandes se coloquen en Grecia aumentan si las circunstancias varían, por está razón no pueden ni deben excluirse a priori, usos de gran beneficio para la colectividad de la sociedad griega y que por su importancia deben considerarse a pesar de que las regulaciones específicas no los contemplan. La telecomunicación por medio de radio, televisión, microondas y telefonía celular, promueve el acceso rápido a información de lugares más alejados, por lo que el Plan Regulador no debe obstaculizar esta actividad y así ocurre con otros usos, vitales en el desarrollo del cantón.

Zonas a Promover: Dada la variedad de usos, no se definen zonas prioritarias, sino que la Municipalidad, mediante el Área de Desarrollo y Control Urbano deberá definir los proyectos prioritarios a desarrollar.

Mitigación de Impactos: Debido a la naturaleza de estos proyectos, se exigirá que el proyecto sea presentado a la comunidad, al menos que se haya realizado algún proceso de participación ciudadana durante los procesos de aprobación de la viabilidad ambiental.

Requisitos: Dada la variedad de usos, condiciones, características y potencial de Usos Varios, no es posible determinar dimensiones de lotes. El Área de Desarrollo y Control Urbano y la Municipalidad podrán determinar parámetros sustentados en la normativa vigente. En todo caso, para estos proyectos, será requisito contar con retiros adecuados, atender los problemas de vialidad que puedan generar y contar con la evaluación de impacto ambiental que ya está establecida en la legislación.

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Varios.

TITULO II PROYECTOS ESPECIALES

CAPITULO I RENOVACIÓN URBANA

Artículo 44. Definición. Comprende aquellas disposiciones tendientes a conservar, rehabilitar o remodelar sectores urbanos defectuosos o en deterioro. Estas áreas se encuentran identificadas en los mapas de zonificación. Se aplicará la normativa señalada en la Ley de Planificación Urbana, en los artículos 51 y siguientes.

Artículo 45 . Programa de renovación. Compete al DCU con el aval de la CET, la elaboración del programa de renovación y al Concejo Municipal su aprobación, en conjunto con el respectivo presupuesto de ejecución.

Artículo 46. Renovación. La implementación del programa de renovación urbana debe considerar la normativa vigente en cuanto a expropiación, reserva de terrenos de interés público, criterios de erradicación y la compra y venta de terrenos para los fines del programa.

Artículo 47 . Zonas de Renovación Urbana

Uno de los sectores que requiere inmediata atención en este aspecto es la localidad conocida como Bajo Rosales que se localiza a la vera de la autopista Bernardo Soto. Muchas de las casas en este lugar están ocupando el derecho de vía de la autopista por lo que la reubicación de estas familias debe ser una prioridad. En caso de no darse la reubicación se debe considerar la posibilidad de rehabilitar o renovar esta sección del cantón ya que se presenta en malas condiciones. Una vez que ocurra la reubicación, deben tomarse medidas para evitar una nueva ocupación de estos terrenos. Esta propuesta debe coordinarse con el MOPT.

El Llano es un poblado rural entre Panduit y Rincón de Salas en las inmediaciones de la Finca La Argentina, este lugar presenta fachadas deterioradas y hacinamiento. Debe alentarse un programa de mejoramiento y prohibirse la construcción de nuevas edificaciones si no se cumple con la normativa de este plan regulador.

El sector comprendido entre Pilas y Tacares Norte, por el costado este de la UCR se encuentra con construcciones en condiciones similares a las del Llano, además cuenta con una vía muy angosta y en mal estado. Debe promoverse el mejoramiento integral, incluida la posible reubicación de algunas viviendas.

Entre Bodegas y Cerdas se localiza un conjunto de viviendas que han sido colocadas en una forma poco eficiente sobre una calle poco transitada y muy angosta. Un plan de mejoramiento en esta zona, debe incluir el posible traslado de algunas viviendas y la habilitación de aceras, calles e infraestructura. No debe permitirse más obras en el lugar.

Otro lugar similar se localiza entre las localidades de Pilas y Guayabal, siendo este último, un sector que también requiere de un plan de mejoramiento.

El casco urbano también presenta lugares visualmente desgastados, sobre todo al sur de la ciudad, el sector cercano al cementerio y los correspondientes a caseríos como la Alameda o el INVU 3, además de estos pero en menor grado encontramos al barrio Nueva Esparza en el Noroeste de la ciudad.

Fuera de la ciudad y al norte de esta se localiza el B° Latino en el que se da la convergencia de algunas vías lo que ha permitido o provocado el comercio en estas zonas lo que al mismo tiempo ha desmejorado las fachadas del lugar así como las condiciones de las viviendas. Este sitio es muy importante en el proceso de planificación, por lo que el plan de renovación debe considerar las propuestas como nodo y como enlace vial.

Otras áreas a renovar corresponden a La Virgencita y a los sectores cercanos a la Urb. Alta Vista en Los Ángeles, que presentan caseríos desgastados a la orilla de caminos angostos y de difícil transitar.

Por último se debe tener en cuenta la posible renovación del sector oeste del centro de Santa Rita de Río Cuarto, en el tanto que este centro urbano podría convertirse en un polo importante en el desarrollo del distrito.

Artículo 48. Disposiciones Generales:

Para el proceso de renovación urbana, debe definirse un programa para asignar prioridades según las políticas municipales. Todo proyecto de reubicación debe considerar medidas para evitar nuevas ocupaciones en los sitios desalojados. La Municipalidad coordinará las acciones pertinentes con otras instituciones de tal forma que tales proyectos cuenten con la participación de los ciudadanos involucrados y evitar procesos forzados.

Todas las ocupaciones existentes en zonas de riesgo, en las márgenes de quebradas y ríos o en sitios de altas pendientes deben ser objeto de intervención, para evitar problemas mayores. Se recomienda establecer de previo, los sitios de traslado, los cuales deben estar asociados con zonas urbanas consolidadas y tratados como proyectos de urbanización integrales.

Las áreas libres de los traslados o desalojos deben utilizarse como áreas recreativas comunales, zonas verdes o corredores ambientales, para el mejoramiento del sector. Esta ocupación positiva debe formar parte del programa de renovación urbana.

Para los proyectos de mejoramiento en el centro de Grecia, se recomienda integrar un plan de rescate arquitectónico y de diseño urbano, incluido el plan de mejoramiento del casco histórico con la participación de los vecinos y de otras instituciones, de modo que el plan de mejoramiento de la ciudad se maneje de manera integral.

CAPITULO II
PROYECTOS DE INTERES SOCIAL Y DE INTERES COMUNAL

CAPITULO III
DISPOSICIONES ESPECIALES

Artículo 49. Las construcciones y edificaciones existentes, que cuenta con los respectivos permisos, así como aquellas actividades que cuenten con patente al día y que no concuerden con los usos estipulados en la presente zonificación de este Plan Regulador, conservarán el uso otorgado siguiendo el esquema de renovación ya señalado en este Reglamento.

Artículo 50. En los antejardines se pueden construir pérgolas, fuentes, bancas, esculturas u otro motivo ornamental, las tapias deben ser transparentes y preferiblemente conformadas con especies vegetales.

Artículo 51. Los centros urbanos del cantón deben disponer de un mínimo del 10% del Área Institucional y Comunal, para el uso múltiple comunal (espacio urbano, múltiple comodín).

Artículo 52. No se permite por ningún motivo la construcción en terrenos de más del 30% de pendiente si no cuentan con el respectivo estudio de estabilización del terreno. Tampoco se autoriza la construcción en áreas inundables, deslizables, fallas geológicas principales, acuíferos, nacientes y sus áreas de protección, zonas boscosas, área de protección de ríos y quebradas, zonas de retiro de vías o que presenten otros tipos de riesgo.

Artículo 53. Los interesados podrán obtener los permisos, siempre y cuando, mediante los estudios técnicos correspondientes (geología, ingeniería, topografía) o la autorización del MINAE o del Ministerio de Salud, se demuestre que las restricciones anteriores no aplican en sus terrenos, a sus vecinos y el acceso a la parcela.

Artículo 54. Se podrán crear hitos urbanos en propiedades privadas y públicas, siempre y cuando cuenten con el visto bueno de la Municipalidad y el apoyo de la CET y el comité del centro urbano respectivo.

Artículo 55. Los elementos arquitectónicos o hitos urbanos ubicados en el cantón y que se constituyen en referentes de los centros urbanos, permanecerán como tales, aunque no cumplan con requerimientos establecidos en este Plan.

Artículo 56. Todos aquellos edificios o monumentos con valor histórico o patrimonial indicados en el mapa correspondiente, no podrán ser objeto de demolición, ampliación o reparación sin el permiso municipal. El DCU elaborará un programa de conservación del patrimonio arquitectónico del cantón, contando con el apoyo del Ministerio de Cultura o del ICOMOS, que proteja los bienes e incentive a sus propietarios a conservarlos, mediante disposiciones específicas de excepción y premiación.

Artículo 57. El presente reglamento es de acatamiento obligatorio por parte de instituciones de Gobierno, en resguardo de la autonomía municipal. Aquellos proyectos de interés social o de desarrollo que puedan resultar en excepción, deben ser sometidos a conocimiento municipal, para contar con las observaciones atinentes.

Artículo 58. No se permitirá el movimiento de tierras ni el emplazamiento de obras de interés social o de servicios comunales en zonas de riesgo o en sectores con pendientes mayores al 30% o que se encuentren fuera de los centros urbanos consolidados o sin infraestructura, si no existen los estudios de estabilidad del terreno y los proyectos concretos que ya han sido señalados en este Reglamento.

Artículo 59 Reparación de Aceras Toda persona Física o Jurídica, está en la obligación de construir o reparar la acera frente a la propiedad donde se realiza la obra. Esta acera tendrá las dimensiones que se determine en el Reglamento de Espacios Públicos. Esta acera será construida o reconstruida con materiales resistentes a cargas vehiculares que la atraviesen, de superficie antideslizante, sin bordes punzo-cortantes, con pendiente hacia el caño, procurando la continuidad peatonal con las aceras de los lotes colindantes, evitando gradas o pendientes abruptas. En caso de esquinas, las aceras contarán con bordes que faciliten el acceso y recorrido de minusválidos, personas mayores, coches de infantes, según las normas del Ministerio de Salud.

Artículo 60. No se permite uso de aceras para estacionamiento

Artículo 61. El cierre Parcial de Vías por Construcción de Obras Civiles: Previo al inicio de obras, el desarrollador del proyecto, deberá solicitar el permiso de cierre total o parcial de vías al Ministerio de Obras Públicas y Transportes en las que tiene competencia, así como a la Municipalidad donde corresponda, si la obra lo requiere. Cuando sea autorizado el cierre de vías, el desarrollador debe tomar todas aquellas medidas de seguridad correspondientes al acaso, como la instalación de banderas, letreros, señales luminosas a una distancia inicial de quince metros del obstáculo de manera que prevenga oportunamente el tránsito por dicha ruta o vía.

Artículo 62. En caso de incumplimiento. En caso de incumplimiento del artículo anterior, se solicitará a la inspección Vial la revocatoria del permiso de cierres de vía o su uso. Si se producen accidentes por incumplimiento de estas medidas de seguridad será de exclusiva responsabilidad del desarrollador de la obra y se procederá a la clausura de la misma en forma inmediata.

Artículo 63. Responsabilidades. Es responsabilidad del desarrollador de una obra que desmejore la vía pública o las aceras, dejarla en el mismo estado o mejor de que la encontró, por lo cual deberá reparar cualquier daño que provoque a la infraestructura existente.

En el caso de obras que se deban realizar para cualquier servicio público (acueducto, red de aguas pluviales, etc.), serán con previa autorización del Concejo Municipal y depósito en dinero en efectivo que garantice el cumplimiento de la reparación de las vías públicas, cuyo monto lo determinará el DCU, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley General de Caminos Públicos.

Artículo 64. En ningún caso se permitirán obstrucciones ni contaminaciones a caños, alcantarillas por materiales, escombros o líquidos emanados por la obra. No se permitirá bajo ninguna circunstancia, el levantamiento de rampas de acceso desde la vía pública a los lotes, cuya base o pendiente se encuentre dentro del derecho de vía. La Municipalidad procurará liberar las vías del cantón que han sido invadidas por obras que se encuentren dentro del derecho de vía.

SECCION TERCERA
**REGLAMENTO DE ESPACIOS PUBLICOS
VIALIDAD Y TRANSPORTE**

TITULO I
IMPORTANCIA DEL TRANSPORTE

CAPITULO I
GENERALIDADES

Objetivos El diseño y adecuación de un sistema vial eficiente, asegura la funcionalidad de interrelaciones en el cantón, encausando los flujos motorizados y peatonales, de acuerdo con las necesidades de viajes y conexiones de personas y carga. Esta red de comunicaciones también considerará minimizar al máximo las molestias a los residentes de los barrios y sitios especiales, como asilos, escuelas, hospitales.

Los objetivos para reglamentar la vialidad y el transporte son:

Lograr una relación directa entre el sistema vial y los diferentes usos de la tierra, establecidos en el Plan Regulador, para mejorar la movilidad en cada una de las zonas del cantón.

Integrar las diferentes partes del sistema en forma eficiente y compatibilizar los intereses de todos sus usuarios: peatones, transporte público, transporte privado, etc.

Jerarquizar las vías para coadyuvar a tal eficiencia respetando los derechos de cada uno de sus usuarios.

Promover el desarrollo económico del cantón y a las actividades relacionadas con el transporte de personas, o bienes.

Los caminos públicos según su función se clasificarán en Red Vial Nacional y Red Vial Cantonal. Corresponde al MOPT, según los requisitos del artículo 3 de la Ley General de Caminos Públicos y de los que determine el Poder Ejecutivo y en acuerdo con la Municipalidad

del cantón de Grecia, definir la Red Vial Nacional vía decreto. Las definiciones correspondientes son:

RED VIAL NACIONAL: Corresponde su administración al Ministerio de Obras Publicas y Transportes, por vía de decreto. Esta red estará constituida por las siguientes clases de caminos públicos:

Carreteras Primarias: Red de rutas troncales, para servir a corredores, caracterizados por volúmenes de tránsito relativamente altos y con una alta proporción de viajes internacionales, interprovinciales o de larga distancia.

Carreteras Secundarias: Rutas que conecten cabecera cantonales importantes no servidas por carreteras primarias - así como otros centros de población, producción o turismo, que generen una cantidad considerable de viajes interregionales o intercantonales.

Carreteras Terciarias: Rutas que sirven de colectoras del transito para las carreteras primarias y secundarias, y que constituyen las vías principales para los viajes dentro de una región, o entre distritos importantes.

El Ministerio de Obras Públicas y Transportes designara dentro de la Red Vial Nacional. Las carreteras de acceso restringido, en las cuales solo se permitirá el acceso o salida de vehículos en determinadas intersecciones con otros caminos públicos, También designara las autopistas, que serna carreteras de acceso restringido, de cuatro o más carriles, con o sin isla central divisoria.

RED VIAL CANTONAL: Corresponde su administración a las municipalidades. Estará constituida por los siguientes caminos públicos, no incluidos por el Ministerio de Obras Publicas y Transportes dentro de la Red Vial Nacional:

Caminos vecinales: caminos públicos que suministren acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales, unen caseríos poblados con la Red Vial Nacional, y se caracterizan por tener bajos volúmenes de transito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia.

Calles locales: Vías públicas incluidas dentro del cuadrante de un área urbana, no clasificada como travesías urbanas de la Red Vial Nacional.

Caminos no clasificados: Caminos públicos no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente.

Cuando se urbanicen terrenos contiguos a una vía de acceso restringido, existente o proyectada, ha de separarse el tránsito propio de una urbanización respecto al de dicha vía por medio de calles marginales. Estas calles son para darle acceso a las propiedades y por lo tanto, es obligación del urbanizador aportar el terreno necesario y construir las obras que demanden.

La interconexión entre calles y vías de acceso restringido se hará únicamente en los sitios y de la manera que determine el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

En las urbanizaciones existentes con más de 30 lotes y con solo un acceso para vehículos deben implementarse al menos un acceso adicional. Este acceso se debe ubicar a una distancia no menor de 60 metros a la existente

Derechos de Vía. Los derechos de vías señalados oficialmente por el MOPT y la Municipalidad, se conservarán independientemente de la jerarquía señalada en el presente Plan Regulador. Las obras no construidas y los planos no registrados a la fecha, tendrán que respetar la nueva normativa.

Las calles nuevas de urbanizaciones o las construidas por la Municipalidad, deberán respetar el alineamiento de las calles existentes y de las propuestas por el Plan Regulador de Grecia en este reglamento.

Está prohibido usar la vía pública para aumentar el área utilizable del predio o de la construcción, tanto en forma aérea como subterránea.

Si en la ejecución de una obra debe ocuparse temporalmente una vía o acceso público, tanto de forma aérea como subterránea, se deberá obtener el permiso de ocupación temporal de la vía por parte de la Municipalidad de Grecia o del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, según corresponda.

Cordón y caño: El cordón y caño de las esquinas de calles se proyectarán en forma circular con radio mínimo de seis metros. En caso de zonas comerciales o cuando existan ángulos de intersección vial de tipo agudo en las esquinas (nunca menor de sesenta grados), el radio se incrementará a diez metros como mínimo.

Cunetas: En las zonas urbanas las cunetas deben ser sustituidas por sistemas pluviales subterráneos, como alcantarillas caños, con lo cual puede ampliarse la calzada sin afectar el derecho de vía ni las aceras.

Pendientes: La pendiente máxima en calles perpendiculares y paralelas a la calle principal de los núcleos no consolidados será de 15%, pero en tramos no mayores a 75 metros se podrán tener pendiente hasta de un 20%.

En las obras de pavimentación se deberán seguir las especificaciones vigentes para pavimentación de carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Transportes de Costa Rica, contenidas en el documento titulado “Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos, Carreteras y Puentes”, última edición.

TITULO II RED VIAL Y FLUJO DE TRANSPORTE

CAPITULO I CALLES Y CARRETERAS

Toda calle que se construya y habilite dentro de los límites del cantón de Grecia, formará parte de la red vial cantonal, excepto cuando el Ministerio de Obras Públicas y Transportes indique lo contrario.

CAPITULO II

VIAS PRIMARIAS

Definición. Son aquellas que interconectan las principales carreteras nacionales con el área urbana y sirven de enlace a la ciudad con el resto de la región y el cantón. La vía primaria del Cantón es la que permite la interacción entre los distritos de forma interna y de forma externa con los cantones vecinos al área urbana.

Derecho de Vía. Tendrán un derecho de vía de cincuenta metros, conforme se observa en el Mapa de Vialidad y lo estipulado por el Ministerio de Obras Publicas y Transportes.. La vía primaria del cantón es el tramo de la Carretera Bernardo Soto.

Carriles y aceras: Contará con cuatro carriles de tres metros con setenta y cinco centímetros cada uno y dos calles marginales. Cada calle marginal contará con dos carriles de tres metros con cincuenta centímetros cada uno. Además se deberá establecer una franja de zona de verde de 0.70 centímetros que separa la calle marginal de la principal. La acera, ubicada al otro extremo de la calle marginal será de dos metros, con un área verde de tres metros adicionalmente.

Señalización: En las zonas verdes deben colocarse la señalización de tránsito, teléfonos públicos, alumbrado, sistema de alcantarillado e instalaciones eléctricas, estas ultimas se recomiendan que sean subterráneas.

Restricciones de Paso: Las restricciones de paso de vehículos por la vía dependerán de la legislación vigente y las estipulaciones del Ministerio de Obras Públicas y Transportes. En cuanto a las vías marginales, se restringe el paso a vehículos pesados y peligrosos, no así a los vehículos de transporte público.

Paradas de Transporte Público: Esta prohibido el establecimiento de paradas en este tipo de vías. La ubicación de bahías puede ser establecida únicamente en las calles marginales y serán únicamente para rutas internas del cantón. Para dar servicio al transporte público que transita por esta vía hacia otros sitios del país, se deberá construir terminales de buses, cuyos

accesos e interacción con la vía principal, deberá estar aprobada por el Ministerio de Obras Publicas y Transportes.

Velocidad: Constituirán las vías de más alta velocidad urbana en el cantón, la cual oscila entre sesenta y ochenta kilómetros por hora, velocidad de diseño que se usará para el cálculo de las características técnicas de las vías. De encontrarse condiciones de diseño que ameriten la reducción de la velocidad, esta deberá estipularse mediante señalización.

CAPITULO III

VÍAS SECUNDARIAS

Definición. Son aquellas que sirven de enlace entre los principales centros urbanos del cantón y que se enlazan con la vía primaria; así como las rutas inter-cantonaes alternativas que existen en la actualidad. Existen dos tipos de vías secundarias:

Ingresos de Primer Orden: Estas vías corresponden a los ingresos de mayor tránsito desde las vías primarias hasta las principales ciudades. En este caso corresponden a aquellas que comunican a la autopista Bernardo Soto y la ciudad de Grecia. El objetivo de estas vías es que presten un mayor nivel de servicio, que manejen volúmenes importantes de tránsito y que su conexión a otras vías sea restringido.

Ingresos de Segundo Orden: Estas vías corresponden a los ingresos alternos al cantón, donde el volumen de tránsito es menor que en las vías de primer orden. El trazo de las vías puede restringir el nivel de servicio, y no tienen restricciones de conexión con otras vías.

Derecho de Vía. Las vías de primer orden tendrán un derecho de vía de treinta y dos metros, mientras que las vías de segundo orden tendrán un derecho de vía de veintisiete metros.

Carriles y aceras. Estas vías tendrán cuatro carriles de tres metros con sesenta y cinco centímetros cada carril. Para las vías de primer orden, existirá en el centro, una isla que puede ser utilizada para giros, la cual tendrá un ancho de cinco metros. Las aceras contarán con dos

metros y medio de ancho. El resto del derecho de vía, se usará en zonas verdes, donde se deberá asignar una zona verde setenta centímetros entre la acera y la calle.

Señalización: En las zonas verdes deben colocarse la señalización de tránsito, teléfonos públicos, alumbrado, sistema de alcantarillado e instalaciones eléctricas, estas ultimas se recomiendan que sean subterráneas.

Restricciones de Paso: No hay restricciones de paso de vehículos por la vía de primer orden. En cuanto a las vías de segundo orden, se restringe el paso de vehículos peligrosos únicamente.

Paradas de Transporte Público: Para el establecimiento de Paradas de Transporte Público se deberá definir el diseño de bahías para los buses. No se permitirán casetas que no cumplan con las condicione de una bahía.

Velocidades. Estas carreteras tendrán velocidades que oscilarán entre los cincuenta y sesenta kilómetros por hora, velocidad de diseño que se usará para el cálculo de las características técnicas de las vías. De encontrarse condiciones de diseño que ameriten la reducción de la velocidad, esta deberá estipularse mediante señalización.

CAPITULO IV

VÍAS Terciarias

Definición. Son aquellas que sirven de colectoras de tránsito para las vías primarias y secundarias, así como de enlace entre los centros urbanos de segundo orden (cabeceras de distritos). En algunos casos, permite la interconexión entre vías secundarias, o funcionan como vías alternas a estas. Existen dos tipos de vías terciarias:

Interconexión de Primer Orden: Las vías terciarias de primer orden comunican a las cabeceras de cantón con comunidades importantes o con las vías secundarias.

Interconexión de Segundo Orden: Estas vías comunican a comunidades entre sí, o son utilizadas para comunicar de manera alterna a dos vías secundarias.

Derecho de Vía. El derecho de vía se encuentra para las de primer orden en 21 metros y en las de segundo orden en 18 metros.

Carriles y aceras. Las vías de primer orden contarán con tres carriles. Dos de ellos de tres metros con sesenta y cinco centímetros y la central de tres metros con setenta centímetros. Las aceras tendrán 1.5 m de ancho como mínimo, quedando el resto del derecho de vía como zona verde, donde se deberá asignar una zona verde cincuenta centímetros entre la acera y la calle. En el caso de las calles de segundo orden, éstas tendrán sólo dos carriles de cuatro metros cada uno, el resto de las dimensiones se mantienen.

Señalización: En las zonas verdes deben colocarse la señalización de tránsito, teléfonos públicos, alumbrado, sistema de alcantarillado e instalaciones eléctricas, estas últimas se recomiendan que sean subterráneas.

Restricciones de Paso: Estas vías están restringidas al paso de vehículos peligrosos, no así al paso de vehículos pesados.

Paradas de Transporte Público: Para el establecimiento de Paradas de Transporte Público se deberá definir el diseño de bahías para los buses. No se permitirán casetas que no cumplan con las condiciones de una bahía.

Velocidades. En estas vías la velocidad de diseño oscilará entre treinta y cuarenta kilómetros por hora.

CAPITULO V

VÍAS LOCALES

Definición. Son aquellas vías que sirven para canalizar el tránsito entre las diferentes actividades urbanas y son las que definen la estructura vial de los centros urbanos.

Derecho de Vía. Tendrán un derecho de vía entre dieciséis metros y catorce metros. Aquellas calles que se encuentra en zonas con desarrollo restringido, esta será de catorce metros. Las zonas de desarrollo restringido son: Zona Agroforestal, Zona Agrícola y de Desarrollo Condicionado, Reserva Forestal de Grecia y Parque Recreativo Urbano.

Carriles y aceras. Tendrán dos carriles de tres metros con cincuenta centímetros cada uno. Las aceras tendrán 1.5 m de ancho como mínimo. El resto es zona verde, donde se deben dejar cincuenta centímetros entre la calle y la acera.

Señalización: En las zonas verdes deben colocarse la señalización de tránsito, teléfonos públicos, alumbrado, sistema de alcantarillado e instalaciones eléctricas, estas ultimas se recomiendan que sean subterráneas.

Restricciones de Paso: Estas vías están restringidas al paso de vehículos peligrosos y al paso de vehículos pesados.

Velocidad. Serán las vías de tránsito regulado con velocidades de diseño que oscilarán entre treinta y cuarenta kilómetros por hora.

TITULO III TRANSPORTE PUBLICO

Objetivos: El transporte público es básico para el funcionamiento de la ciudad, su planificación debe permitir ordenar la ciudad, reducir el congestionamiento vial, disminuir la contaminación y estimular su uso por parte de los habitantes, reduciendo la necesidad de uso de los vehículos particulares.

El transporte público debe permitir la interacción entre las zonas residenciales y el resto de las actividades económicas del cantón; comercio, industria y agroindustria.

Para ello, la Municipalidad, conforme lo dispuesto en el Mapa de Vialidad y Transporte, habilitarán aquellas áreas de dominio público o privado que aparecen reservadas a tal fin. Estimulará el desarrollo de terminales, bahías en las vías principales (primarias, secundarias y terciarias) y paradas de buses.

El tránsito de transporte público debe ser restringido a ciertas vías en el centro de Grecia, para evitar el congestionamiento, estableciendo rutas de entrada y salida de este tipo de vehículos.

CAPITULO I

TERMINALES DE TRANSPORTE PUBLICO

Definición: Una terminal de transporte público es un espacio físico, en donde ocurren transferencias de personas, en un punto donde se concentran la llegada de vehículos de transporte público que se dirigen a diversas rutas.

Vehículos de Transporte Público: En este tipo de terminales, se debe permitir albergar, autobuses, busetas y taxis. Los autos particulares no se deben permitir estacionar en estas instalaciones.

Ubicación: Toda terminal de transporte público deberá satisfacer las siguientes condiciones:

Deberá dar prioridad al tráfico peatonal, mediante la eliminación de conflictos entre el tránsito vehicular y el tránsito peatonal, evitando las intersecciones entre aceras y calles.

El diseño geométrico debe ser amplio, tomando en consideración futuras ampliaciones o variaciones en las dimensiones de vehículos y de la demanda del servicio.

La ubicación de una terminal, debe tomar en consideración los siguientes criterios:

Cercanía a generadores de demanda en el centro de Grecia

Factibilidad de conexión directa con otros medios de Transporte o interconexión con otras rutas a nivel nacional

Minimización de los costos de transporte público a los usuarios.

Minimización de los impactos en el tránsito regular por la concentración de vehículos de transporte público.

Accesos y Radios de Giro: toda terminal deberá contar al menos con un ingreso y una salida claramente diferenciados. Cada acceso debe contar al menos con un carril de un ancho mínimo de seis metros con cincuenta centímetros. El radio de giro interno debe ser como mínimo de ocho metros, para permitir el ingreso de autobuses rígidos de hasta doce metros de longitud. De necesitar el ingreso de vehículos de mayor longitud, se deberá presentar el análisis que determine el radio de giro correspondiente, en cualquier caso no podrá ser menor a los ocho metros estipulados.

Zonas de Estacionamiento de Buses: Las zonas de estacionamiento de buses deben contemplar dimensiones mínimas adecuadas, dependiendo de la configuración de los estacionamientos según se muestra en la tabla siguiente.

Tabla –Dimensiones para el estacionamiento de vehículos de Transporte Público rígidos hasta doce metros de largo

<i>Tipo de Estacionamiento respecto al sentido de la vía</i>	<i>En Paralelo</i>	<i>En diagonal 45°</i>	<i>Perpendicularmente</i>
Longitud una plaza en metros	32	12	12
Disposiciones Posibles	2 vehículos	1 vehículo	1 vehículo
Ancho de una Plaza en metros	3.5	3.5	3.5
Ancho de la calle de acceso en metros	4	8	14
Superficie de estacionamiento en metros cuadrados	88	135	140

Servicios de la Terminal: Toda terminal brindara a sus usuarios servicios de calidad, por lo que deberá contar al menos con servicios sanitarios públicos, iluminación, señalización, condiciones adecuadas de espera y áreas para servicios administrativos. La cantidad de servicios sanitarios y sus componentes estará conforme con la legislación actual, al igual que los materiales a utilizar. Su diseño debe ser aprobado por el Ministerio de Salud, quien velará por las condiciones sanitarias e higiénicas mínimas de las unidades. Se debe incorporar el

diseño de servicios para discapacitado, así como el acceso de éstos a los servicios de la terminal en general.

Componentes mínimos de las terminales: La terminal debe contar con las siguientes facilidades mínimas, previendo su ampliación futura para lograr la poli funcionalidad que se desarrolla en este tipo de instalaciones:

Área para estacionamiento y maniobras de las unidades de transporte público de acuerdo con el volumen esperado de servicio.

Áreas de andenes o aceras para abordaje de acuerdo con la cantidad estimada de pasajeros.

Área de espera para los pasajeros con la ubicación de servicios mínimos (información, servicios sanitarios, bancas, ventas de tiquetes, teléfonos públicos).

Área administrativa que contenga las oficinas, archivos, además de zonas de descanso para los conductores.

Área de llegada y salida de taxis.

Área destinada al comercio.

Área para autoridades y seguridad de los usuarios.

Número de Andenes: Para determinar el número de andenes que se requiere en una terminal de autobuses, se deberá presentar, para su análisis y aprobación, ante la Municipalidad de Grecia, el estudio de demanda que considere los siguientes puntos:

Tiempos de llegada y salida entre unidades de una misma ruta

Número de pasajeros por unidad

Proyecciones a futuro donde se estudie la capacidad de la terminal al variar tiempos de salida entre usuarios y/o aumentar el número de unidades por ruta.

De ser una terminal para viajes largos, se debe incluir el análisis del manejo del equipaje y especificar las áreas destinadas para el embarque y desembarque de paquetes y equipaje.

Diseño de los Andenes: Los andenes para ascenso y descenso de pasajeros deberán resguardar a las personas de la lluvia mediante el uso de techumbres o marquesinas. Como

mínimo deberán estar elevados hasta quince centímetros del nivel de la calzada. Por cada vehículo al que le dé servicio, se deberá destinar metro con cincuenta centímetros de ancho.

Sala de espera: Las rutas con frecuencias de salida mayores a 6 autobuses por hora no requieren que se disponga de salas de espera. Para las rutas con frecuencias de salida menores, se colocará como mínimo asientos para el mayor valor de los siguientes:

El 15% de los usuarios que se espera que hagan uso de la terminal en el cuarto de hora de mayor tránsito de personas en la terminal.

Una tercera parte de la capacidad del vehículo de transporte.

Medidas de Seguridad: Las terminales de buses deben proveer seguridad a sus usuarios. Las condiciones generales del inmueble deben ser aprobadas por el Ministerio de Salud y el Instituto Nacional de Seguros. Además, las condiciones del edificio deben ser inspeccionadas por la estación de bomberos local para su reconocimiento y aprobación, como ente asesor local de la Municipalidad. Como mínimo estas instalaciones deben de contar con:

Salidas de Emergencia: claramente identificadas, con rotulación y luces de emergencia que guíen a los usuarios hacia la salida más cercana. Las puertas deben ser antipánico, con salida hacia el exterior. La distancia máxima de recorrido hasta una zona de seguridad debe ser de treinta metros.

Tiempos desalojo: Las condiciones generales del edificio deben permitir un desalojo total del mismo en menos de tres minutos.

Luces de emergencia: Deben haber luces de emergencia en todos los medios de acceso, áreas de circulación y estadía. Las luces deben encender automáticamente al suspenderse el fluido eléctrico. El periodo de funcionamiento de estas debe ser de hora y media como mínimo.

Instalación de Extinguidores: Se debe colocar extintores de polvo químico, tipo ABC, en las áreas de circulación y estadía, así como en cada anden. Además, el personal debe estar capacitado en su uso y en el manejo de una evacuación en caso de emergencia. La administración del local debe velar por el mantenimiento de estos equipos y su recarga.

Instalación de detectores de CO2: Debido a la ubicación de vehículos de diesel y en una zona física que puede ser reducida, se deben instalar medidores de CO2 en las terminales para garantizar la calidad del aire de las personas que permanecen en las instalaciones.

Previsiones contra incendio: Los materiales del edificio deben ser resistentes al fuego de hasta 1 hora para edificaciones de una planta y 3 horas para mayores. Se deben incorporar sistemas de combate contra incendios cuyo caudal mínimo este dado por $Q = 134 (A)^{1/2}$. Donde Q es el caudal en litros por minuto y A la superficie total en planta del edificio en metros cuadrados. En general, el sistema deberá ser aprobado por el Instituto Nacional de Seguros, y el departamento de Bomberos local.

Normativa recomendada: Se recomienda utilizar el uso de especificaciones de diseño de la National Fire Protection Agency en su reglamentación 101.

Señalización Obligatoria: Se colocaran rótulos claramente visibles y comprensibles en corredores, escaleras y en cualquier lugar que implique cambio en la dirección de la circulación, sentido de salidas al exterior, zonas de peligro, entre otros. La rotulación mínima será:

Salidas al exterior colocadas en el marco superior de las puertas y visible desde distancias prudentes.

Horarios: Se deberá colocar en los andenes y en la zona de venta de tiquetes, donde se indique el destino, ruta y horario.

Acceso a ascensores, escaleras, salas de espera.

Salidas de emergencia y ubicación de extintores y equipo contra incendio.

CAPITULO II

BAHIAS

Definición: Una Bahía para transporte público es un espacio físico, ubicado de forma paralela a la carretera, donde se permite un estacionamiento temporal de vehículos de transporte público para la carga y descarga de pasajeros.

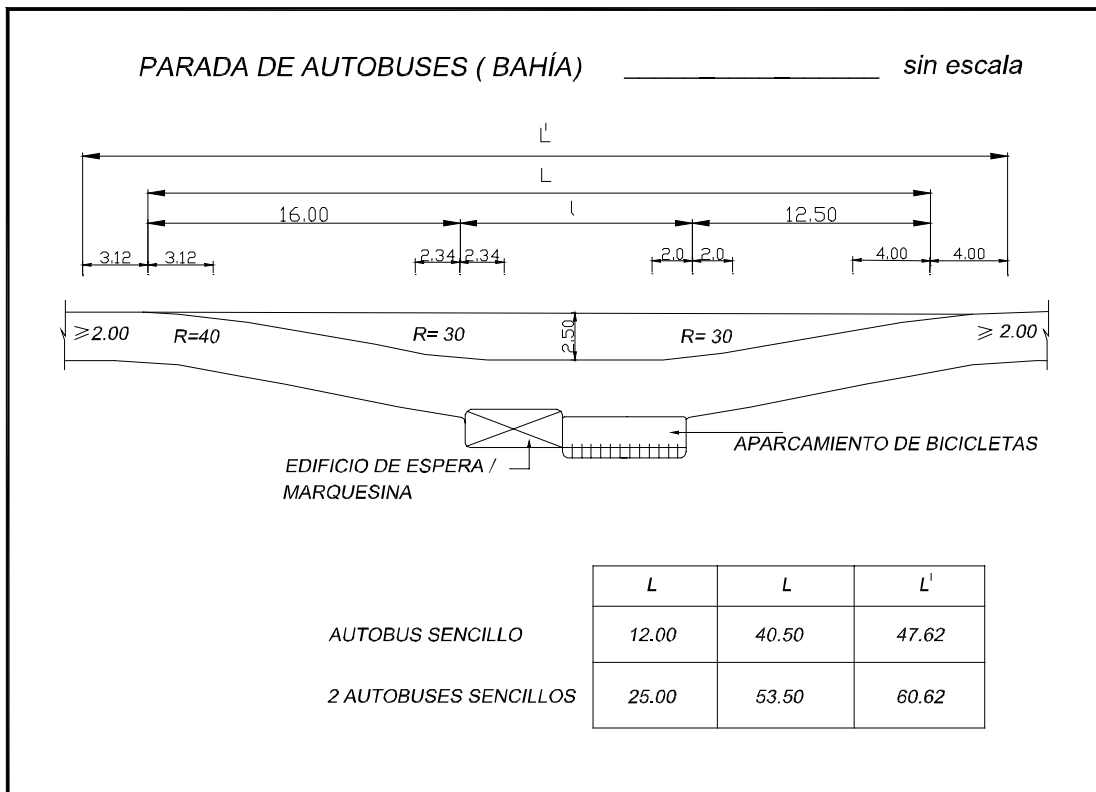
Objetivo: Su objetivo es mantener condiciones de seguridad para los pasajeros y evitar congestionamientos viales, o perdida del nivel de servicio de la vía.

Vehículos de Transporte Público: En este tipo de terminales, se debe permitir el estacionamiento temporal de autobuses, busetas y taxis. Los autos particulares no se deben permitir estacionar en estas instalaciones.

Ubicación: Las bahías se ubicarán sobre las vías marginales de las vías primarias, sobre las vías secundarias y sobre las vías terciarias, como paradas de buses. No se permitirá la ubicación de bahías en espacios de recorrido de una misma ruta menores a un kilómetro.

Obligatoriedad: En zonas comerciales, industriales, institucionales y agroindustriales, la ubicación de bahías será obligatoria para planteles o edificaciones que presenten una afluencia de visitantes diaria de 200 personas diarias o más. Siempre y cuando no exista otra bahía en menos de un kilómetro sobre la ruta principal.

Diseño: Para el diseño de bahías se deberá realizar el estacionamiento de al menos un bus rígido de doce metros de largo. Las dimensiones mínimas son las siguientes:



El diseño de las casetas se presenta en el capítulo siguiente correspondiente a las paradas de buses.

CAPITULO III

PARADAS DE BUSES

Definición: Una Parada de Buses es un espacio físico, ubicado de forma paralela a la carretera, donde se permite un estacionamiento temporal de buses para la carga y descarga de pasajeros. El estacionamiento temporal del vehículo genera una obstrucción temporal de la vía, por lo que su ubicación es restringida.

Objetivo: Su objetivo es dar servicio a comunidades, barrios y zonas residenciales donde el volumen de personas es medio o bajo. Para el transporte e volúmenes importantes de vehículos se requiere de la construcción de bahías o terminales según corresponda.

Vehículos de Transporte Público: En este tipo de terminales, se debe permitir el estacionamiento temporal de autobuses, busetas. Los autos particulares y taxis no se deben permitir estacionar en estas instalaciones.

Ubicación: Las paradas de buses se ubicarán sobre las vías locales. No se permitirá la ubicación de paradas en espacios de recorrido de una misma ruta menores a medio kilómetro. La ubicación de las paradas debe realizarse al menos treinta metros de la cualquier esquina o intersección de vías, para evitar el congestionamientos en intersecciones y factores de riesgo de incidentes o accidentes. Además, no se podrán localizar en zonas destinadas a la carga y descarga de mercadería, ni directamente en la entrada de instituciones como centros de salud o de educación.

Las Casetas: Las casetas deberán ser diseñadas para resguardar a las personas de la lluvia y del viento. Serán construidos con materiales livianos e impermeables, deben ser anclados y cimentados para evitar que sufran daños por vientos fuertes. El interior debe contener al menos una banca para las personas que esperan y debe poseer algún tipo de iluminación artificial para seguridad en horas de la noche. Deben estar bien ventiladas y deben ser fáciles de limpiar.

TITULO IV ESTACIONAMIENTOS Y RESTRICCIONES DE PARQUEO

Tipos de estacionamiento: Se distinguen los siguientes tipos de estacionamientos:

Estacionamientos Públicos: Son los que están abiertos para cualquier conductor para su funcionamiento es necesaria la patente municipal.

Estacionamientos Privados. Son los de uso exclusivo por parte de ciertos establecimientos o instituciones, para sus cliente o empleados.

Clasificación de Sistemas: Para efectos de este Reglamento se utilizaran la siguiente clasificación de sistemas:

Zonas de estacionamiento: aquellos lugares públicos o privados, ya sea en edificios o en lotes, cerrados o cubiertos que se utilizan para el estacionamiento de vehículos. Dentro de esta categoría se incluyen también terminales de autobuses, lotes de parqueo de vehículos pesados o equipo especial, garajes para taxis y garajes privados de las viviendas.

Estacionamiento en la vía pública: Es el parqueo temporal o prolongado de vehículos sobre la calzada, este puede darse con varias configuraciones, ya sea paralelo a la vía, perpendicular a esta o en algún ángulo respecto al alineamiento de la calle

Estacionamiento perpendicular dentro de la propiedad: Es el que se hace para cumplir con las necesidades de parqueo de algún local, pero que tiene acceso a todos o varios espacios de estacionamiento directamente desde la vía pública y en el que la orientación de estos espacios es perpendicular a la vía; además de que se puede dar la entrada y salida simultanea de carros, vehículos hacia la vía pública (islas, franjas, arborizadas, cercas, o algún otro tipo de barrera) y cuyo acceso se limite por un solo carril de entrada (de uno o dos sentidos) que cumpla con las regulaciones establecidas en este título para sus dimensiones máximas y mínimas.

Cobertura de uso en zonas de estacionamiento: Las zonas de estacionamiento podrán cubrir hasta un 90% del terreno utilizable. Dentro del 10% de superficie restante se deberá utilizar para jardines. Podrán incluirse como setos o mallas vegetales. Únicamente en estacionamientos subterráneos se podrá tener una cobertura del 100%.

Prohibición del uso de las Aceras: Las aceras no podrán ser utilizadas como estacionamientos. Por lo anterior, se permite el uso de barreras de separación no mayores de sesenta centímetros y deben ser interrumpidas al menos 20 metros antes de las intersecciones.

Prohibiciones de uso: En edificios de uso mixto, el garaje o cochera no podrá servir como acceso único a locales destinados al alojamiento de personas.

CAPITULO I

ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS LIVIANOS

Restricciones de estacionamiento: Los vehículos livianos tendrán restricción de estacionamiento en vía pública en los siguientes lugares:

Zonas con boletas: En las zonas de estacionamiento en vía pública con boletas se debe dejar la boleta correspondiente en un lugar visible del vehículo, las boletas permiten un estacionamiento prolongado del vehículo en el sector.

Zonas de Carga y Descarga de mercadería: Queda prohibido el estacionamiento en vía pública en zonas comerciales, donde se ha definido como zona de carga y descarga de mercadería, cuando no se realiza para estos fines.

Paradas de buses. Queda prohibido el estacionamiento en vía pública en zonas donde los buses se estacionan para la carga y descarga de personas.

Entrada a establecimientos: Queda prohibido el estacionamiento en los accesos a las zonas de estacionamiento o en accesos a garajes particulares. Igualmente queda prohibido el estacionamiento en aceras.

Zonas Amarillas: Áreas marcadas como zona amarilla por la municipalidad.

Ubicación de zonas de Estacionamiento: En caso de solicitudes para construir estacionamientos o parqueos públicos en las áreas residenciales, donde la necesidad de dicha actividad sea palpable; la Municipalidad, previo estudio de factibilidad, emitirá criterio para aprobación o negación del uso de la tierra, así mismo para la cantidad de espacios dispuestos.

Número de Espacios y Normas de Diseño. Para cada establecimiento o Institución, se utilizarán los valores que define este reglamento, pero en ningún caso podrán ser menores a los que expresa las normas de diseño y operación definidas por el Reglamento para la Regulación de Estacionamientos Públicos del MOPT.

Requisitos de Diseño: Para las zonas de estacionamientos públicos y privados deberán cumplir con cada uno de los siguientes requisitos:

Dimensiones de Plaza: La dimensión mínima del espacio de estacionamiento para vehículos pequeños y medianos será de dos metros con cincuenta centímetros de ancho por cinco metros de largo.

Plazas especiales: Se debe contar con un 10% del total de los espacios destinados a estacionar vehículos conducidos por personas con discapacidad o que los transportan, siendo como mínimo en cualquier caso dos plazas. Estos tendrán como mínimo un ancho de tres metros con cincuenta centímetros por cinco metros de ancho. Estos deberán estar debidamente señalizados, tanto vertical como horizontalmente. Deberán ubicarse cerca de la entrada de locales o de atención al público, en grupos de dos.

Radios de Giro: Se diseñaran las vías internas con un radio de giro mínimo de cinco metros.

Accesos: En ninguna zona se permitirán accesos de estacionamientos a menos de quince metros de la esquina. En lotes esquineros, se deberá ubicar sobre la vía menos congestionada. El ancho mínimo de acceso es de tres metros en un solo sentido de circulación, duplicándose si posee doble sentido. Los antejardines estipulados en la vialidad deben ser respetados. Además, debe existir una franja libre de metro y medio de ancho para la salida de peatones claramente identificada.

Ancho de las vías: el ancho de las vías internas mínimo regirá dependiendo del sentido de la vía y del ángulo de los estacionamientos con respecto a estas vías. Los datos se presentan en la siguiente tabla:

Ancho de Vía	Sentido de la vía	Angulo
3.50	Un solo sentido	Paralelo
7.00	Doble sentido	Paralelo
3.50	Un solo sentido	30 °
3.50	Un solo sentido	45°
4.50	Un solo sentido	60°
5.50	Doble sentido	90°

Topes: todos los campos de estacionamientos deben poseer topes de quince centímetros de alto y lo suficientemente resistente que evite el rodamiento de vehículos. Deben ser demarcados con color amarillo.

Iluminación: Todo los parquesos deberán contar con iluminación artificial, principalmente en la entrada y salida de los mismos. A todas horas se deberá mantener los niveles de iluminación mínimos de 2 lux.

Ventilación: En el caso de los estacionamientos subterráneos se debe proporcionar ventilación natural por medio de al menos dos doctos de ventilación en extremos opuestos de la edificación, en su dimensión mayor.

Señalización: Tanto las entradas como las salidas deben estar claramente demarcadas la salida debe quedar señalizada mediante señalamiento horizontal y vertical. También se señalará cualquier equipo o medida de seguridad existente.

Infraestructura Necesaria: *Para las zonas de estacionamientos públicos, debido a que no son parte de un plantel o local, deberá poseer infraestructura necesaria que permita dar un servicio adecuado. La infraestructura mínima es la que se presenta a continuación:*

Servicios Sanitarios: Como mínimo un baño de hombres y otro de mujeres, claramente identificados y al servicio del publico, además que deben poder ser utilizados por discapacitados. Otros aspectos relativos a los servicios sanitarios serán regulados por el Ministerio de Salud.

Caseta de Control: La caseta de control contará con un área de servicio al cliente, no menor de cinco metros cuadrados, resguardado del viento y de la lluvia. Se debe mantener un equipo de emergencias que incluya extintores y material para atención primaria de emergencias.

Antejardín En los estacionamientos se exige el antejardín igual que para las construcciones.

Estacionamiento Frontal. Para la construcción de espacios de estacionamiento frontal, se permitirá usar como máximo un ancho correspondiente a dos tercios ($2/3$) del frente del lote y no menor de 3 metros (3 m), manteniendo el resto como zona verde, protegida esta última por alguna barrera física que impida claramente su uso como estacionamiento.

Cuando el número de espacios, con dimensiones mínimas de 2.5 m X 6 m sea mayor de tres, se deberán hacer grupos separados entre sí por zonas verdes de 1.5 m como mínimo.

Cuando se trata de una nueva construcción, los espacios o grupos de espacios de estacionamientos deberán estar incluidos en los planos constructivos.

Bajo ninguna circunstancia se permite el uso de los espacios de acera para estacionamiento. Cuando el edificio sobrepase de 6 estacionamientos deberá indicarse claramente la entrada, que serán no menor a 1.5 m de ancho.

Debe de marcarse claramente la separación entre los espacios de estacionamiento y la acera, con línea pintada en el pavimento de color blanco.

En el caso de remodelación, o cambio de jardines a estacionamientos se deberá solicitar permiso municipal de construcción correspondiente, presentando un croquis anotado, con la ubicación exacta y firmado por un profesional responsable.

CAPITULO II

ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOBUSES, VEHÍCULOS DE TRANSPORTE PUBLICO Y VEHÍCULOS PESADOS.

Restricciones de estacionamiento: Los vehículos de transporte público tendrán zonas de estacionamiento asignadas dentro del casco urbano de la ciudad de Grecia, tanto para buses en terminales como para taxis en zonas definidas. Los vehículos pesados tendrán prohibido el estacionamiento en el caso urbano de la ciudad de Grecia. Los vehículos de transporte público tendrán restricción de estacionamiento en los siguientes lugares:

Zonas con boletas: Queda prohibido el estacionamiento en zonas que se requiera boleto, ya que son exclusivos para tiempos mas prolongados que los de un vehículo de transporte público

Zonas de Carga y Descarga de mercadería: Queda prohibido el estacionamiento en vía pública en zonas comerciales, donde se ha definido como zona de carga y descarga de mercadería, cuando no se realiza para estos fines por parte de taxis de carga.

Entrada a establecimientos: Queda prohibido el estacionamiento en los accesos a las zonas de estacionamiento o en accesos a garajes particulares. Igualmente queda prohibido el estacionamiento en aceras.

Zonas Amarillas: Áreas marcadas como zona amarilla por la municipalidad.

Zonas Residenciales: Queda prohibido el estacionamiento prolongado, de más de cuatro horas de vehículos de transporte público o vehículos pesados, y buses en zonas residenciales en vía pública.

Ubicación de zonas de Estacionamiento: Las zonas de estacionamiento de buses está definido por las zonas de terminales en el Plan Regulador, al igual que los planteles para estacionamiento de vehículos pesados. Para definir alguna otra zona para estas actividades, se debe presentar el estudio correspondiente de factibilidad a la Municipalidad para su análisis y aprobación.

Número de Espacios y Normas de Diseño. Para el diseño de zonas de estacionamiento de taxis, se regirá por la normativa correspondiente a vehículos livianos. Para el caso de autobuses, estos deberán diseñarse con los parámetros presentados en el diseño de terminales de buses. Para el caso de planteles para transporte pesado, se deberá presentar el anteproyecto ante la Municipalidad y el Ministerio de Obras Públicas y Transporte. En cualquier caso, estos planteles no pueden ser estacionamientos frontales, únicamente se permite el diseño de zonas de estacionamiento, donde debe existir al menos una entrada y una salida para ingresar

Requisitos de Diseño: Para las zonas de estacionamientos públicos y privados donde abarquen zonas de estacionamiento para buses y vehículos pesados, se deberá cumplir con cada uno de los siguientes requisitos:

Dimensiones de Plaza: La dimensión mínima del espacio de estacionamiento para vehículos de transporte público y pesados deberán permitir estacionar de manera holgada a los vehículos a los que servirá, y de permitir el tránsito de personas entre estos. Debe existir metro y medio como mínimo entre vehículos para el paso de peatones. El diseño de la distribución de las plazas y las vías de acceso deberá ser

presentado ante la Municipalidad y aprobado, además del visto bueno del Ministerio de Obras Publicas y Transportes.

Radios de Giro: Se diseñaran las vías internas con un radio de giro que dependerá del equipo. Por lo que se deberá presentar una referencia donde muestra el radio de giro necesario para los vehículos más conflictivos que ingresaran al estacionamiento. La referencia puede ser del fabricante o bibliografía asociada. Este radio de giro se utilizará para el diseño de la vialidad interna del estacionamiento.

Accesos: En ninguna zona se permitirán accesos de estacionamientos a menos de treinta metros de la esquina. En lotes esquineros, se deberá ubicar sobre la vía menos congestionada, pero que presente un ancho adecuado para el giro necesario del vehículo. El ancho mínimo de acceso es de cinco metros en un solo sentido de circulación, duplicándose si posee doble sentido. Además, debe existir una franja libre de metro y medio de ancho para la salida de peatones claramente identificada.

Topes: todos los campos de estacionamientos deben poseer topes de veinte centímetros de alto y lo suficientemente resistente que evite el rodamiento de vehículos. Deben ser demarcados con color amarillo.

Iluminación: Todo los parqueos deberán contar con iluminación artificial, principalmente en la entrada y salida de los mismos. A todas horas se deberá mantener los niveles de iluminación mínimos de 2 lux.

Ventilación: En el caso de los estacionamientos subterráneos se debe proporcionar ventilación natural por medio de al menos dos doctos de ventilación en extremos opuestos de la edificación, en su dimensión mayor.

Señalización: Tanto las entradas como las salidas deben estar claramente demarcados la salida debe quedar señalizada mediante señalamiento horizontal y vertical. También se señalizará cualquier equipo o medida de seguridad existente.

Infraestructura Necesaria: *Para las zonas de estacionamientos públicos o privados de autobuses como planteles (siempre y cuando no sean terminales de buses, sino zonas de estacionamiento), deberán poseer la infraestructura mínima es la que se presenta a continuación:*

Servicios Sanitarios: Como mínimo un baño de hombres y otro de mujeres, claramente identificados y al servicio del publico, además que deben poder ser utilizados por

discapacitados. Otros aspectos relativos a los servicios sanitarios serán regulados por el Ministerio de Salud.

Caseta de Control: Debe existir una caseta de control donde se pueda mantener equipo de seguridad, y material administrativo. Se debe mantener un equipo de emergencias que incluya extintores y material para atención primaria de emergencias.

Estacionamiento Frontal. Queda prohibido el desarrollo de estacionamientos frontales para buses, vehículos pesados y busetas mayores de 8 metros. Los estacionamientos frontales para busetas, se permitirán en zonas turísticas, comerciales e institucionales.

TITULO V VIAS PEATONALES

CAPITULO I INFRAESTRUCTURA PEATONAL

Definición. Son aquellas que servirán exclusivamente o preferiblemente para canalizar los flujos peatonales.

Diseño. Estas vías, según su ubicación y la magnitud de los flujos peatonales, deben dar la posibilidad de realizar recorridos peatonales a cubierto y contar con el correspondiente mobiliario urbano.

CAPITULO II SENDEROS PEATONALES

Definición: son aquellas vías que servirán exclusivamente para transito peatonal. Estas vías, según su ubicación y la magnitud de los flujos peatonales, deben dar la posibilidad de realizar recorridos peatonales.

Ubicación: su disposición será única y exclusivamente en áreas de uso para parque, juegos infantiles, áreas de uso comercial, áreas comunales o así dispuestos en el plano de vialidad. En casos excepcionales y únicamente en el área rural del cantón serán admisibles como acceso único para frentes de vivienda o fincas de uso residencial, siempre que las condiciones de espacio no permitan otra solución vial.

Derecho de Vía: tendrán un derecho de vía mínimo de seis metros y una calzada de dos metros como mínimo. En casos de ubicación dentro de afeas publicas, el requisito del derecho de vía no aplica.

Terrenos quebrados: En terrenos quebrados se deberán utilizar gradas, donde estas tendrán cuarenta centímetros mínimo de huella y doce centímetros mínimo de contrahuella. No se podrá colocar mas de diez gradas continuas, sin que se disponga una zona de descanso de un metro de largo como mínimo. Se debe incluir barandas y rutas alternas para discapacitados.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Transitorio I

Los proyectos aprobados antes de la publicación y entrada en vigencia de este Reglamento tendrán una vigencia de hasta un año natural para llevarse a cabo. De no ser así el interesado debe tramitar la renovación correspondiente, si aún el proyecto es compatible con los requisitos de Zonificación de lo contrario la licencia caducará.

Transitorio II

Los anteproyectos que cuentan con un Visto Bueno deben obtener el Certificado de Uso de la Tierra, en los siguientes 90 días de entrada en vigencia este Reglamento. El mismo tendrá una vigencia de un año natural.

GLOSARIO DE ABREVIATURAS

CET: Comisión Estratégica Territorial

CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos

DCU: Departamento de Urbanismo Municipal

GAM: Gran Área Metropolitana

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

P.R.: Plan Regulador

GLOSARIO DE TERMINOS

Alameda: Vía de tránsito peatonal exclusivamente, para usos de recreación espirituales y físicas de sus ocupantes, teniendo en cuenta el tamaño y estructura familiar.

Alineamiento: Línea fijada por la Municipalidad o el MOPT, con límite o aproximación máxima de la construcción con respecto a la vía pública.

Antejardín: Espacio comprendido entre la línea de propiedad y la línea de construcción, fijada por la Municipalidad o el MOPT.

Anuncio: Todo letrero escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo u otro medio colocado, sobre el terreno, rocas, árboles o sobre cualquier edificio u otra estructura natural o artificial, cuyo propósito sea hacer una propaganda comercial o llamar la atención hacia un producto, artículo o marca de fabrica, o hacia una actividad comercial o negocio, servicio, recreación, profesión u ocupación domiciliaria que se ofrece, vende o lleva a cabo en un sitio distinto de aquel donde aparece el anuncio.

Área de Piso: Es la superficie total de las plantas de una estructura.

Avenida: Vía pública, con orientación predominante de este a oeste.

Aviso: Todo letrero, que no tenga fines de publicidad comercial.

Aviso de Tránsito: Todo aviso instalado para dirigir el tránsito.

Calzada: Es la franja, comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje, destinada al tránsito de vehículos.

Calle: Vía pública con orientación predominante de norte a sur.

Caminos Vecinales: Caminos públicos, que suministren acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales; unen caseríos y poblados con la Red Vial Nacional, y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia.

Certificado Catastral: Es el documento, expedido por el Catastro, mediante el cual certifica, que el plano de inmueble ha sido debidamente inscrito en esa oficina, con la indicación de sí la zona en que se localiza el inmueble es zona catastral o zona catastrada.

Cobertura: Es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.

Conservación: La conservación de bienes culturales representa ante todo un proceso para prolongar su existencia.

Consolidación: Se trata de añadido o aplicación de materiales adhesivos o de refuerzos a la obra original, a fin de asegurar su duración o su integridad física.

Corredor Urbano Local: Área urbana local, desarrollada en forma lineal, con actividades comerciales y de servicio público y privado cuya área de servicio abarca uno o varios distritos del cantón.

Corredor Urbano Nacional: Área urbana de forma lineal en la que se agrupan actividades de servicios y comercio, cuya área de servicio es de nivel nacional.

Cuadra: Se define como cuadra el lado de una manzana.

Densidad Neta Residencial: Relación entre el número de población y el área destinada a uso residencial con sus respectivos patios y servicios conexos. No se incluyen las áreas de vías parques, ni de otros usos.

Densidad Bruta Residencial: Relación entre el número de familias o de personas de una unidad residencial y la superficie está en hectáreas. Se incluyen áreas de vías y de otros usos complementarios de tal unidad.

Derecho de Vía: El ancho de la carretera, calle, sendero, servidumbre. Esto es la distancia entre líneas de propiedad, incluyendo en su caso calzada, fajas verdes y aceras.

Dirección: Conjunto de números y letras que definen la localización de un predio.

Distrito: La unidad Administrativa que sigue a la vecindad. Puede contener a más de cinco unidades vecinales, variando la población contenida, entre los 25 a los 75 mil habitantes. El elemento que determina mejor su escala es el colegio secundaria.

Equipamiento Urbano: Todos los elementos, que requiere la ciudad para funcionar con eficiencia entendiéndose a esta como un sistema integrado de estructura en donde los elementos sociales siguen pautas que determinan la ubicación de las instituciones. A la vez la interacción de los procesos institucionalizados, produce la organización y coordinación de los mismos, que al relacionarse entre sí en su expresión física configuran y dan carácter a la estructura urbana.

Equipamiento: Se entiende por equipamiento a los elementos donde se ubican cada uno de los grupos institucionalizados de la actividad humana, para cumplir con sus objetivos.

Espacio: Viene dado por la actividad a realizar en cada equipamiento y puede ser expresado por áreas construidas o por áreas totales, las cuales se determinan en función de la población servida o del número d usuarios promedio. También puede estar referida a la unida de uso que se emplee.

Ficha Catastral: Es el documento en que se registra la información básica numérica y literal de cada predio.

Finca: Es la porción de terreno inscrita como unidad jurídica en el Registro Público o susceptible de ser registrada, mediante un número que la individualiza.

Fraccionamiento: La división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar, o utilizar en forma separada las parcelas resultantes incluye tanto particiones de adjudicación.

Intensidad de uso: Es el grado de aprovechamiento de los terrenos o estructuras, tomado en cuenta: tipo de actividad desarrollada, porcentaje de cobertura y área de piso, densidad de población y tránsito resultante.

Línea de Construcción: La que demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.

Línea de Propiedad: La que demarca los límites de la propiedad particular.

Manzana: La manzana urbana tradicional es una figura geométrica ligerada a dos elementos de costumbre que son:

la poca diferencia de una vía a la otra,

El carácter de los bloques de construcción cerrada.

Mapa Oficial: Es el plano o conjunto de planos, en que se indica con exactitud las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales.

Norma: Se extiende como norma un óptimo útil para un período de tiempo en un área determinada, que debe ser formulado en forma más o menos general, para que guíen dentro de ciertos límites de seguridad en la ejecución de planes. O sea que la norma trae implícita la flexibilidad para poder ser aplicada al tiempo donde suceden innumerables transformaciones y al espacio, donde se presentan situaciones similares.

Obras de Infraestructura: Conjunto de instalaciones que permiten la operación de los servicios públicos tales como, abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje y electricidad además de vías públicas.

Parcela: Es la unidad catastral representada por una porción de terreno que constituye una completa unidad física y que se encuentra delimitada por una línea que sin interrupción regresa a su punto de origen.

Plan Regulador: El instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

Plano Catastrado: Es el plano de agrimensura, que ha sido inscrito en el Catastro Nacional.

Predio: Es todo inmueble inscrito o no en el Registro Público y se refiere a toda propiedad edificada o sin edificar pero correspondiente a uno o varios propietarios en particular. Es la porción de terreno, formada por una o varias parcelas contiguas, interdependientes entre sí y que pertenece a uno o varios propietarios o poseedores.

Preservación: Consiste en la conservación de los bienes culturales en las mismas condiciones en que se los ha encontrado, protegiéndolos de la humedad, de los agentes químicos y de todo tipo de plagas y de microorganismos.

Propietario: Es la persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre bienes inmuebles mediante escritura pública.

Reglamentos de Desarrollo Urbano: Son cuerpos de normas que adoptan las Municipalidades con el objeto de hacer efectivo el Plan Director Urbano.

Reparación: Renovación de cualquier parte de una obra, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas.

Reproducción: Se trata de la copia de una obra, para reemplazar las partes perdidas o deterioradas, a fin de mantener su armonía estética.

Restauración: La restauración tiene por objeto conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento, reavivar la idea primitiva y, por tanto, la comprensión del objeto. La restauración y la restitución de detalles y fragmentos se practica frecuentemente y deben basarse en el respeto, del original, etc. de los elementos antiguos y las partes auténticas.

Retiro Lateral: Es el espacio exigido entre el lindero lateral del lote y la parte más cercana de la construcción.

Retiro Posterior: Espacio abierto exigido entre la construcción y el lindero posterior del lote.

Retiros: Los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio y se miden a partir de ejes de éstos.

Riesgo: Contingencia o probabilidad de un accidente, daño o perjuicio.

Rutas: Son carreteras nacionales, denominadas así por la Ley General de Caminos.

Tierra no urbanizable: Es aquella, cuya urbanización no es posible o no es conveniente por diferentes razones, entre ellas, las ecológicas y paisajísticas o por limitaciones físicas del área (pendientes, fallas geológicas, zonas inundables o sujetas a otras amenazas, etc).

Tierra urbanizable: Es aquella que tiene potencial y condiciones para ser urbanizada.

Tierra urbanizada: Es toda aquella porción del territorio, que se encuentra edificada o que está dotada de infraestructura y servicios.

Ubicación: Fija la posición conveniente de cada equipamiento con relación a los otros y con respecto a las estructuras de la ciudad, de acuerdo a ciertas condiciones físicas, ambientales y de comodidad.

Urbanización (como proceso): Es proceso de cambio, por el cual una sociedad rural se va transformando en una sociedad industrial. Transformación, que origina cambios en las funciones sociales, y económicas, variaciones en el ambiente, lo que crea desajustes negativos en la población, pero a su vez, crea condiciones que son requeridas por el desarrollo.

Urbanización: Fraccionamiento o habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante la construcción de calles y provisión de servicios.

Uso Condicionales: Son aquellos, que pueden darse en una zona, siempre y cuando cumplan los requisitos especiales, que establezca la Municipalidad, adicionales a los estipulados por los usos conformes.

Uso de la Tierra: La utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o ambas cosas, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento. Muestra la situación y distribución sobre el territorio respecto a vivienda, comercio industria, educación, salud recreación, fines públicos y cualquier otro destino pertinente.

Uso Mixto: Uso en que se da una mezcla de funciones, residencial, comercial al por menor, servicios personales, servicios institucionales, e incluso, uso industrial.

Usos No permitidos: Son aquellas actividades y obras de edificación que no pueden ser llevadas a cabo en el lote o finca, porque no están permitidos por la zonificación, establecida por el P.R.

Usos Conformes: Son todas aquellas actividades o usos de la tierra, que son acordes con los requerimientos y lineamientos del P.R. para cada zona y que pueden ser desarrollados.

Usos No Conformes: Son todos aquellos, que no cumplen las disposiciones y requisitos incluidos en los Reglamentos del PR pero existen de previo a la promulgación de estos.

Vivienda mínima: Es un complejo orgánico de locales que constituyen una habitación, estudiado de tal manera que permita agrupar en el menor espacio y con el mínimo de gasto, aquellas comodidades que son indispensables para la vida del hombre.

Vivienda: Puede entenderse como al contexto en la cual la mayor gama de las necesidades humanas son satisfechas, y donde se vive la mayor parte de la vida humana, También se considera, como aquella estructura física que responde satisfactoriamente a los deseos y necesidades.

Zona Catastrada: Es aquella parte del territorio nacional, donde el levantamiento catastral ha sido concluido y oficializado.